

**TRABAJO DE FÍN DE MÁSTER**

**ANÁLISIS DE LA FISCALIDAD DE UN PROYECTO DE  
COINVERSIÓN PARA EL DESARROLLO DE UNA  
PLATAFORMA DE INVERSIÓN EN VIVIENDA PARA SU  
ARRENDAMIENTO**



**AUTORA: LUCÍA GUERRERO CALVO**

**TUTOR: RAÚL SÁLAS LÚCIA**

**MÁSTER UNIVERSITARIO EN ACCESO A LA ABOGACÍA Y A LA PROCURA**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO TRIBUTARIO**

**CURSO 2024/2025**

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>6</b>
<b>2. PROPUESTA DE SERVICIOS .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1. PLANTEAMIENTO .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2. EQUIPO PROFESIONAL .....</b>	<b>14</b>
<b>2.3. PROPUESTA DE COLABORACIÓN .....</b>	<b>16</b>
<b>2.4. ÁMBITO TEMPORAL DE LA COLABORACIÓN Y OFERTA ECONÓMICA .....</b>	<b>17</b>
<b>2.5. CONFIDENCIALIDAD .....</b>	<b>19</b>
<b>2.6. PROTECCIÓN DE DATOS .....</b>	<b>19</b>
<b>2.7. BLANQUEO DE CAPITALES .....</b>	<b>20</b>
<b>2.8. FUERO Y JURISDICCIÓN .....</b>	<b>20</b>
<b>3. INFORME DEL PROYECTO .....</b>	<b>21</b>
<b>I. FASE DE LA INVERSIÓN .....</b>	<b>21</b>
<b>i. Tributación directa .....</b>	<b>21</b>
<b>ii. Tributación indirecta .....</b>	<b>23</b>
<b>II. FASE DE DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>i. Tributación directa .....</b>	<b>23</b>
<b>ii. Tributación indirecta .....</b>	<b>25</b>
<b>III. FASE DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS .....</b>	<b>32</b>
<b>i. Tributación directa .....</b>	<b>32</b>
<b>ii. Tributación indirecta .....</b>	<b>32</b>
<b>IV. FASE DE TRANSMISIÓN .....</b>	<b>35</b>

i.	<b>Tributación directa .....</b>	<b>35</b>
ii.	<b>Tributación indirecta .....</b>	<b>35</b>
<b>V.</b>	<b>ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO .....</b>	<b>37</b>
i.	<b>Tributación directa.....</b>	<b>37</b>
ii.	<b>Tributación indirecta .....</b>	<b>43</b>
iii.	<b>Otros: procedimientos a seguir en caso de impagos.....</b>	<b>46</b>
<b>VI.</b>	<b>FASE DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS.....</b>	<b>49</b>
i.	<b>Tributación directa.....</b>	<b>49</b>
ii.	<b>Tributación indirecta .....</b>	<b>51</b>
<b>VII.</b>	<b>FASE DE DESINVERSIÓN .....</b>	<b>51</b>
i.	<b>Tributación directa.....</b>	<b>51</b>
ii.	<b>Tributación indirecta .....</b>	<b>55</b>
<b>VIII.</b>	<b>ESTRUCTURA SOCIETARIA DE LA PLATAFORMA .....</b>	<b>56</b>
<b>IX.</b>	<b>ANÁLISIS DE LA CONVENIENCIA SOBRE EL NÚMERO DE DEVCOs Y ARRECOS A ESTABLECER.....</b>	<b>58</b>
<b>XI.</b>	<b>REPORTABILIDAD DEL PROYECTO BAJO LA DAC6 .....</b>	<b>63</b>
<b>4.</b>	<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>68</b>

## ABREVIATURAS

<b>CCAA</b>	Comunidades Autónomas
<b>CDI</b>	Convenio de Doble Imposición
<b>CNMV</b>	Comisión Nacional del Mercado de Valores
<b>DGT</b>	Dirección General de los Tributos
<b>IRNR</b>	Impuesto sobre la Renta de los No residentes
<b>IRPF</b>	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
<b>IS</b>	Impuesto sobre Sociedades
<b>ITPO</b>	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas
<b>IVA</b>	Impuesto sobre el Valor Añadido
<b>LIRPF</b>	Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas
<b>LIS</b>	Ley del Impuesto sobre Sociedades
<b>LITPO</b>	Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas
<b>LIRNR</b>	Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes
<b>LMV</b>	Ley del Mercado de Valores
<b>PGC</b>	Plan General Contable

**RITP**                      Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales  
Onerosas

**STJUE**                    Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea

## **1. RESUMEN EJECUTIVO**

En el presente informe se realiza un análisis jurídico-tributario de un Proyecto de coinversión entre un socio luxemburgués (“LuxCo”) y un socio español (“OpCo”) para la construcción de una plataforma de viviendas en las ciudades españolas de Madrid, Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña por la entidad promotora (“DevCo”) para su posterior transmisión para el arrendamiento destinado a vivienda por la entidad arrendadora (“ArreCo”). En concreto, tratamos las siguientes cuestiones:

**1) Tributación directa e indirecta de las operaciones realizadas en cada fase del Proyecto, así como otros aspectos relevantes en caso de que los hubiere, especificando las opciones más beneficiosas con el objetivo de minorar la tributación de éste.** Se analizarán las siguientes fases:

- **Fase de la inversión.** La estructura de inversión más favorable atendiendo a los intereses y necesidades de ambos socios consiste en que LuxCo posea la participación del 95% en el Proyecto; y OpCo el 5% restante con el objetivo de que ambos puedan aplicar la exención por dividendos contemplada en el artículo 21 de la *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”)*.
- **Fase de desarrollo de la promoción.** En esta fase se analiza la tributación de las distintas alternativas de financiación del Proyecto, así como la tributación indirecta de la compraventa de terrenos.
  - Los préstamos promotores solicitados a entidades financieras españolas son un gasto deducible a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Éstos están sujetos pero exentos de tributar en el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”), aunque tributan en cuanto a la cuota variable del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (“IAJD”), fijada por cada Comunidad Autónoma.
  - La autofinanciación, cuya tributación varía en función de si la aportación de los socios es proporcional a su porcentaje de participación en la sociedad o no. Además no tiene la consideración de operación vinculada, y está exenta de tributación indirecta por no cumplir el presupuesto de hecho de ningún tributo indirecto.

- Los préstamos participativos, que están exentos de tributación en un 95%, ostentando un tratamiento fiscal equivalente al de los dividendos. Así, son calificados como una retribución de los fondos propios por lo que generan un gasto no deducible para el prestatario.  
En cuanto a tributos indirectos, están sujetos pero exentos de tributar en el IVA, así como en el IAJD, debido a su falta de inscribibilidad.
  - La compraventa de terrenos, por su parte, está sujeta a tributación del 21% del precio de compra de los terrenos en IVA, siendo sujeto pasivo DevCo, que puede deducir el IVA soportado siempre que posea una factura original que cumpla los requisitos expuestos en el reglamento de facturación.
- **Fase de construcción de viviendas.** Los gastos incurridos en la construcción de viviendas por DevCo tendrán carácter deducible en el IS siempre que estén debidamente acreditados y contabilizados. En cuanto a tributación indirecta, la construcción de obra destinada a vivienda tributa al tipo reducido del 10%, siendo DevCo el sujeto pasivo por inversión. Asimismo, la declaración de la obra nueva está sujeta a la cuota fija y variable del IAJD fijada por cada Comunidad Autónoma.
  - **Fase de transmisión.** Los gastos generados por la transmisión, tendrán -a priori- el carácter de deducibles a efectos del IS. En cuanto a la tributación en IVA, si ArreCo se acoge el régimen especial de arrendamiento de vivienda de la LIS, se aplicará el tipo superreducido del 4% a las viviendas transmitidas por DevCo a ArreCo, con la obligación de mantenerlas dos años ofrecidas en arrendamiento. No obstante, si no se acogiese a este régimen, el tipo aplicable sería del 10%. Además, la compraventa de vivienda está sujeta a la cuota fija y variable del IAJD.
  - **Actividad de arrendamiento.** Si ArreCo cumple los requisitos del artículo 48 de LIS, podrá acogerse al régimen especial de arrendamiento de vivienda, de aplicación voluntaria para el contribuyente. La principal ventaja fiscal que se deriva de este régimen consiste en bonificar el 40% de la cuota íntegra, tributando las rentas obtenidas por la entidad al 15% en la base imponible del IS.

En cuanto a los servicios de **Asset y Property Management**, constituyen operaciones vinculadas que deben valorarse a valor de mercado, lo cual implica una serie de deberes por parte de estas empresas para con la Administración Tributaria que se traducen en obligaciones de información y documentación a través de los pertinentes modelos si se superan los umbrales previstos legalmente. La actividad de arrendamiento de inmuebles está exenta de IVA pero sujeta a tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, al cual deberá hacer frente el arrendatario.

En el caso de que se produzcan impagos derivados de la actividad de arrendamiento, ArreCo debería poner en marcha, en primer lugar, el procedimiento monitorio. Si no se tiene éxito por esta vía, se dará traslado al juicio verbal u ordinario, dependiendo de la cuantía de la pretensión.

- **Fase de distribución de beneficios.** A los dividendos distribuidos dentro de España les será aplicable el mecanismo de exención parcial del artículo 21 LIS, según el cual estarán exentos de tributación en un 95%, siempre que se cumplan los requisitos contemplados.

Por su parte, los dividendos distribuidos de España a Luxemburgo tributan en el IS de las entidades que los reciban al 25%, y sin generar gasto deducible para las entidades españolas que los repartan.

Estos dividendos se encuentran sujetos pero exentos de tributación indirecta en el IVA; y, exentos de IAJD.

- **Fase de desinversión.** Existen dos vías principales para llevar a cabo la desinversión:
  - Venta de acciones. En cuanto a tributación indirecta para el socio español, esta tributa por la ganancia patrimonial obtenida en el IRPF, aunque si se dan los requisitos del artículo 21.1 LIS, la renta obtenida estará exenta en un 95%. Es relevante destacar que si se trata de una sociedad, la vendedora tributaría en el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, el socio luxemburgués en virtud del Convenio de Doble Imposición entre España y Luxemburgo, también debe tributar en España en cuanto a la ganancia patrimonial obtenida conforme a lo dispuesto en la Ley del Impuesto de los No Residentes (LIRNR).

- Salida a bolsa de acciones. Se trata de una tributación muy similar a la venta de acciones, con la particularidad de que en este caso el proceso de salida a bolsa genera complejidad y costes, derivados de un estricto proceso reglado y supervisado por la CNMV.

Ambas opciones se encuentran exentas de tributación en IVA e ITPAJD, por estar los inmuebles sujetos a actividad empresarial en España.

- 2) **Análisis de la estructura societaria más adecuada para la puesta en marcha de la plataforma en función de las características del Proyecto,** siendo ésta una sociedad holding en forma de Sociedad Anónima (S.A). Concretamente, sería conveniente la creación de una holding mixta con el objetivo de deducir IVA soportado.
- 3) **Estudio de la conveniencia sobre el número de DevCos y ArreCos a establecer en el Proyecto,** determinando tras un análisis de ventajas e inconvenientes, que la estructura formada por una DevCo y una ArreCo es la estructura óptima del Proyecto con el objetivo de minorar tributación, reducir costes, centralizar gestión y dirección de recursos y facilitar el proceso de consolidación fiscal.
- 4) **Evaluación de los regímenes fiscales especiales aplicables al Proyecto, así como la compatibilidad de éstos.** Así, es conveniente que se forme un grupo de consolidación fiscal por la sociedad holding como representante de la entidad dominante (LuxCo) en España, junto con DevCo y ArreCo. Esta es la única subestructura que cumple los requisitos para la aplicación de este régimen regulados en la LIS. Además, dicho régimen es compatible con el régimen especial de arrendamiento de vivienda al que puede acogerse ArreCo.
- 5) **Reportabilidad del Proyecto bajo la DAC6, determinando no existen las obligaciones de comunicación que señala la Directiva 2018/822** por no presentar las señas distintivas que determinan que efectivamente existe la obligación de presentar los modelos informativos pertinentes tal y como se expone en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley General Tributaria.

## EXECUTIVE SUMMARY

This report provides a legal-tax analysis of a co-investment project between a Luxembourg partner ('LuxCo') and a Spanish partner ('OpCo') for the construction of a housing platform in the Spanish cities of Madrid, Andalusia, Valencia and Catalonia by the developer ('DevCo') for subsequent transfer for lease by the lessor ('ArreCo'). Specifically, we address the following issues:

- 1) **Direct and indirect taxation of the operations carried out in each phase of the Project**, as well as other relevant aspects if any, specifying the most beneficial options with the aim of reducing the taxation of the Project. The following phases will be analysed:
  - **Investment phase**. The most favourable investment structure, taking into account the interests and needs of both partners, consists of LuxCo holding a 95% stake in the Project; and OpCo holding the remaining 5% so that both can apply the exemption for dividends contemplated in article 21 of Law 27/2014, of 27 November, on Corporate Income Tax.
  - **Development phase of the promotion**. In this phase, the taxation of the various alternatives for financing the Project is analysed, as well as the indirect taxation of the purchase and sale of land.
    - The developer loans requested from Spanish financial institutions are a deductible expense for corporate income tax purposes. They are subject to, but exempt from, Value Added Tax ('VAT'), although they are taxed on the variable quota of Stamp Duty, set by each Autonomous Community.
    - Self-financing, the taxation of which varies depending on whether the contribution of the shareholders is proportional to their percentage shareholding in the company or not. Moreover, it is not considered a related-party transaction and is exempt from indirect taxation as it does not meet the factual assumption of any indirect taxation.
    - Shareholder loans, which are 95% exempt from taxation, are treated for tax purposes in the same way as dividends. They are classified as a return on equity and therefore generate a non-deductible expense for

the borrower. In terms of indirect taxes, they are subject to but exempt from VAT and tax of documented legal acts, due to their lack of registrability.

- The purchase and sale of land, on the other hand, is subject to 21% VAT on the purchase price of the land. DevCo is a taxable person and can deduct the input VAT as long as it has an original invoice that meets the requirements set out in the invoicing regulations.
  
- **Housing construction phase.** Expenses incurred in the construction of dwellings by DevCo will be deductible in corporate taxes provided they are duly accredited and accounted for. In terms of indirect taxation, the construction of work intended for housing is taxed at the reduced rate of 10%, with DevCo being the taxpayer by investment. Likewise, the declaration of the new construction is subject to the fixed and variable rate of tax on documented legal acts set by each Autonomous Community.
  
- **Transfer phase.** The expenses generated by the transfer will, a priori, be deductible for IS purposes. As regards VAT taxation, if ArreCo avails itself of the special regime of the Corporate Tax Law the super-reduced rate of 4% will be applied to the dwellings transferred by DevCo to ArreCo. However, if it does not avail itself of this regime, the applicable rate will be 10%. In addition, the sale and purchase of housing is subject to the fixed and variable quota of the tax of documented legal acts.
  
- **Leasing activity.** If ArreCo meets the requirements of Article 48 of the Corporate Tax Law it may benefit from the special regime for the rental of housing, which is voluntary for the taxpayer. The main tax advantage deriving from this regime consists of a 40% rebate on the gross tax payable, with the income obtained by the entity being taxed at 15% of the taxable base of the Corporate Tax.

**Asset and Property Management services** are related-party transactions that must be valued at market value, which implies a series of duties on the part of these companies vis-à-vis the tax authorities, resulting in reporting and

documentation obligations through the relevant forms if the legally stipulated thresholds are exceeded.

The activity of renting property is exempt from VAT but subject to onerous assets transfer taxation, which must be paid by the lessee.

In the event of non-payments arising from the rental activity, ArreCo should, in the first instance, initiate the order for payment procedure. If this procedure is unsuccessful, it will be transferred to oral or ordinary proceedings, depending on the amount of the claim.

- **Profit distribution phase.** Dividends distributed within Spain will be subject to the partial exemption mechanism of article 21 Corporate Tax Law, according to which they will be 95% exempt from taxation, provided that the requirements are met.

Dividends distributed from Spain to Luxembourg are taxed in the IS of the Spanish entities that distribute them at 25%, and without generating a deductible expense for them. They must also withhold 10% of the gross amount, in accordance with the provisions of the Double Taxation Agreement between Spain and Luxembourg.

These dividends are subject to but exempt from indirect VAT taxation; and exempt from tax of documented legal acts,

- **Divestment phase.** There are two main ways to carry out the divestment:
  - **Sale of shares.** In terms of indirect taxation for the Spanish shareholder, this is taxed on the capital gain obtained in personal income tax, although if the requirements of Article 21.1 Corporate Tax Law are met, the income obtained will be 95% exempt.

Likewise, the Luxembourg shareholder, by virtue of the Double Taxation Agreement between Spain and Luxembourg, must also pay tax in Spain on the capital gain obtained in accordance with the provisions of the Non-Resident Tax Law.

- **Initial public offering of shares.** Taxation is very similar to the sale of shares, with the particularity that in this case the process of going public generates complexity and costs, derived from a strict process regulated and supervised by the CNMV.

Both options are exempt from taxation VAT and tax of documented legal acts as the properties are subject to business activity in Spain.

- 2) **Analysis of the most appropriate corporate structure for the implementation of the platform according to the characteristics of the Project,** this being a holding company in the form of a Public Limited Company (S.A.). Specifically, it would be advisable to create a mixed holding company in order to deduct input VAT.
- 3) **Study of the advisability of the number of DevCos and ArreCos to be established in the Project,** determining, after an analysis of advantages and disadvantages, that the structure formed by a DevCo and an ArreCo is the optimal structure for the Project in order to reduce taxation, reduce costs, centralise management and direction of resources and facilitate the tax consolidation process.
- 4) **Assessment of the special tax regimes applicable to the Project, as well as their compatibility.** Thus, it is appropriate that a tax consolidation group be formed by the holding company as representative of the parent entity (LuxCo) in Spain, together with DevCo and ArreCo. This is the only substructure that meets the requirements for the application of this regime regulated in the LIS. Moreover, this regime is compatible with the special regime for the rental of housing to which ArreCo is eligible.
- 5) **Reportability of the Project under the DAC6,** determining that there are no reporting obligations as set out in Directive 2018/822 as it does not present the distinctive signs that determine that there is indeed an obligation to present the relevant information models as set out in the twenty-third additional provision of the General Tax Law.

## **2. PROPUESTA DE SERVICIOS**

**Para:** Antonio Saéz Martínez

**De:** J&M LEGAL

**Fecha:** 05/09/2024

**Asunto:** Oferta de servicios profesionales.

### **2.1. PLANTEAMIENTO**

El despacho de abogados J&M Legal ha recibido la solicitud de prestación de servicios de asesoramiento jurídico-tributario para la puesta en marcha de un Proyecto de coinversión para el desarrollo de una plataforma de inversión en vivienda para el arrendamiento, en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Cataluña, Madrid y la Comunidad Valenciana (*en adelante “El Proyecto”*). El mencionado asesoramiento será materializado en un informe sobre las implicaciones fiscales del Proyecto.

### **2.2. EQUIPO PROFESIONAL**

J&M LEGAL reúne a un conjunto cualificado de expertos con una trayectoria de éxito en la toma de decisiones estratégicas en el ámbito empresarial e institucional, nacional e internacional. El valor de su equipo se basa en la credibilidad generada en su actividad, así como en su elevado conocimiento de la geografía económica y su capacidad para generar oportunidades de negocio. El carácter pluridisciplinar de sus profesionales, dentro de los ámbitos jurídico y económico, le permite realizar un análisis integral de las situaciones y una correcta valoración específica de cada una de sus vertientes, en línea con las mejores prácticas internacionales.

J&M LEGAL presta a sus clientes servicios altamente especializados de asesoramiento en materia tributaria gracias a su conocimiento y capacidad de análisis de la normativa y de los criterios administrativos y jurisprudenciales.

Los servicios tributarios de J&M LEGAL incluyen el asesoramiento recurrente en materia de fiscalidad nacional e internacional; la elaboración para el cliente de opiniones jurídicas fundadas en derecho sobre las cuestiones que se le plantean, en particular en materia de reestructuraciones empresariales y de gobierno corporativo; la preparación de dictámenes e informes periciales en materia tributaria; la presentación de consultas tributarias y

acuerdos de valoración (APAs); la llevanza de procedimientos en los ámbitos de inspección, recaudación, aduanas y económico-administrativos, así como la dirección letrada de los recursos contencioso administrativos en todas sus instancias; y en general, la representación del cliente en defensa de sus intereses.

El equipo de trabajo de J&M LEGAL que llevaría a cabo los servicios contenidos en la presente propuesta estaría dirigido por el Socio-Director responsable del área jurídico-fiscal, **Don Pablo Jiménez López**. Pablo es Inspector de Hacienda en excedencia y fue Director General de la Agencia Tributaria durante 7 años, y, tras ello, socio-director del despacho Jimenez & Moreno cargo que ocupa desde hace más de quince años. Presenta amplia experiencia en el asesoramiento fiscal a grupos de empresas nacionales y multinacionales, así como en materia de precios de transferencia. Don Pablo Jiménez actuará como interlocutor directo del cliente, siendo sus datos de contacto el teléfono 678908766 y el correo electrónico [pjimenez@jym.com](mailto:pjimenez@jym.com).

El Sr. Jiménez coordinará a los siguientes profesionales con el objetivo de poner en marcha la plataforma en plazo previsto y, con la mayor eficiencia posible:

**i. Doña Lucía Guerrero** abogada fiscalista que ostenta el cargo de Directora Adjunta del departamento de derecho fiscal de J&M Legal. Es graduada en Derecho por la Universidad Pontificia Comillas y en el posgrado en Asesoría Fiscal en el Instituto de Empresa. Dña. Lucía ha desarrollado toda su carrera profesional en la firma, donde se ha especializado en impuestos indirectos.

**ii. Don Francisco Sánchez**, Abogado Fiscalista Senior en J&M Legal. Es graduado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas (E-3) por la Universidad Pontificia Comillas, tras lo que opositó durante cuatro años al Cuerpo Superior de Inspectores de Hacienda del Estado. Cuenta con cinco años de experiencia en el sector, en los que se ha especializado en fiscalidad empresarial, Impuesto sobre Sociedades y precios de transferencia.

**iii. Doña Almudena Centelles**, Abogada Fiscalista Junior en J&M Legal. Es graduada en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por CUNEF, y tras ello, en el Doble Máster en Acceso a la Abogacía y Asesoría Fiscal por el Instituto de Empresa. Tras dos años opositando al Cuerpo Superior de Inspectores de Hacienda del Estado, se incorporó en 2021 a J&M Legal. Asimismo, presenta amplia experiencia en el

asesoramiento en operaciones de M&A así como la realización de informes, *due diligence* y declaraciones de impuestos.

### **2.3. PROPUESTA DE COLABORACIÓN**

J&M LEGAL, a través de los expertos que se integran en dicha entidad, puede prestar servicios de asesoramiento de la siguiente naturaleza:

Análisis desde un punto de vista jurídico-tributario de los datos proporcionados a esta entidad acerca del Proyecto, con el objetivo de examinar los aspectos fiscales y recomendar las actuaciones más beneficiosas para el cliente, ponderando las características del cliente, el perfil riesgo-rentabilidad del mismo así como las necesidades operativas y financieras.

El asesoramiento a prestar podrá comprender la realización de las siguientes actividades:

- Emisión de opinión motivada respecto de la estructura societaria en España más aconsejable desde el punto de vista fiscal para el desarrollo del Proyecto, y establecimiento de los porcentajes de participación de cada inversor en la entidad, de acuerdo con el perfil y las características características de éste.
- Análisis de la tributación directa e indirecta de cada fase del Proyecto, enfatizando las ventajas fiscales a las que puede acogerse la plataforma, e identificando los regímenes fiscales especiales que permiten una fórmula más eficiente de inversión.
- Determinación de los procedimientos a seguir en caso de impago.
- Estudios de los costes derivados de la intervención de profesionales en el Proyecto y su posible minutación desde una perspectiva tributaria.
- Operaciones vinculadas.
- Estudio de las consecuencias fiscales de la desinversión.
- Resumen ejecutivo o *executive summary* del informe del Proyecto.
- Eventuales riesgos fiscales que pueden derivar del Proyecto.

- Estudio de la alternativa más recomendable en cuanto al establecimiento de varias entidades promotoras y arrendadoras; o, sólo una de cada tipo.
- Opinión motivada acerca de si el Proyecto puede ser reportable bajo la DAC6.

#### **2.4. ÁMBITO TEMPORAL DE LA COLABORACIÓN Y OFERTA ECONÓMICA**

La colaboración profesional estable por parte de J&M LEGAL en favor de Antonio Sáez, que se estructura en los términos previstos en el epígrafe anterior, se producirá hasta el cierre de la operación. Las partes han acordado la tramitación del Proyecto en el plazo de 6 meses, por tanto, en principio, ésta termina el 5 de febrero de 2024.

J&M LEGAL somete a la consideración de D. Antonio Sáez la siguiente **oferta económica** como contraprestación por los servicios expuestos en el epígrafe anterior:

En primer lugar, en cuanto **al método de determinación de honorarios**, se trata de un **sistema de honorarios fijos o por precio determinado**. A través de éste, hemos fijado una cuantía invariable, a abonar por el cliente en contraprestación de los servicios perfectamente detallados en el epígrafe 2.3.

Se prevé la prestación de los servicios a lo largo de 40 horas de trabajo en total por parte de los profesionales que integran el equipo de asesoramiento jurídico tributario del Proyecto identificados en el epígrafe 2.2.

Por los servicios de asesoramiento jurídico-tributario previstos en esta propuesta de honorarios profesionales, a prestar mediante la redacción del informe que contenga todas las especificidades contenidas en el apartado anterior así como cualquier otra cuestión relacionada con las implicaciones fiscales del Proyecto, J&M LEGAL percibirá la cantidad de **CATORCE MIL EUROS, IVA excluido, en dos pagos de igual importe de 7.000 euros**: el primero a la aceptación de esta oferta de servicios, y, el segundo cuando se entregue el informe previsto en el epígrafe anterior.

Asimismo, en concepto de cuantía variable, se establece como sistema de reparto de costes el **método abortive fee**.

Conforme al mismo, J&M LEGAL percibirá adicionalmente, un porcentaje adicional del 15% sobre la cuantía fija de honorarios determinada anteriormente si los servicios prestados derivan en el éxito de del Proyecto. Así, en caso de que el Proyecto de coinversión concluya exitosamente (esto es: se ponga en marcha la plataforma en los plazos fijados sin ningún inconveniente derivado del asesoramiento prestado por esta parte), J&M Legal percibirá 16.100 euros en concepto de honorarios.

Por el contrario, los honorarios fijados disminuirán en un 15% para el caso de que no concluya con éxito la operación. De este modo, J&M Legal tan sólo percibirá la cuantía de 11.900 euros como contraprestación a los servicios de asesoramiento jurídico-tributario para el caso de que la operación no llegue a buen puerto, es decir, no pueda iniciarse el Proyecto en el plazo solicitado por existir inconvenientes derivados de un erróneo asesoramiento por parte de nuestra entidad.

La realización de cualesquiera otros servicios no incluidos en la presente propuesta de honorarios profesionales sería objeto de una propuesta distinta y específica, que J&M LEGAL sometería a la valoración de D. Antonio Sáez Martínez.

El abono de honorarios profesionales puede realizarse mediante transferencia a nuestra cuenta en La Caixa, nº **ES77 5436 7878 0205 6397**, o bien, remitiendo talón a nombre de Pablo Jiménez López a la dirección siguiente: Paseo de la Castellana 55, 28046 Madrid.

Por último, cabe destacar que esta propuesta económica ha sido basada en las siguientes **asunciones prácticas**:

- J&M Legal asume que la información facilitada por el cliente es veraz y, por ende, no procedemos a auditar otra información con el objetivo de su contraste.
- J&M Legal prevé que el Proyecto se ponga en marcha en 6 meses contados desde que el cliente nos facilite la información y documentación asociada a aquel, el día 5 de septiembre de 204.

En caso de que su planificación y puesta en marcha se dilatare, en función de los objetivos ya previstos por causa refutable a los profesionales de J&M Legal, esta entidad no cobrará ninguna cantidad adicional a la establecida en la propuesta económica.

Si, por el contrario, la puesta en marcha se dilatare por nuevas indicaciones o cambios en el Proyecto por cuenta del cliente, estos se deberían someter a una

nueva propuesta económica de honorarios al margen de la actual, que se adicionará a la misma.

- J&M Legal sólo asume en su asesoramiento las implicaciones fiscales del Proyecto en España, por ser el país donde se lleva a cabo el mismo, tanto la inversión como la gestión de la plataforma, sin perjuicio de analizar las consecuencias fiscales de la desinversión para el operador luxemburgués.
- J&M Legal se compromete al análisis fiscal del Proyecto conforme a las leyes en vigor en el momento de la prestación de los servicios. De este modo, no se hace responsable de cambios en la legislación o jurisprudencia que puedan acaecer durante la puesta en marcha del Proyecto y/o posteriormente, los cuales deben ser objeto de nuevo estudio.
- J&M Legal efectuará las recomendaciones legales más oportunas al criterio de los profesionales que integran el equipo de asesoramiento, sin perjuicio de que el cliente pueda seguir otras líneas de actuación distintas a la opción más recomendable. De ser así, nuestros profesionales no quedan vinculados en caso de que la puesta en marcha del Proyecto conforme a las alternativas menos o, directamente, no recomendadas, no conduzca hacia el exitoso desarrollo de la operación.

## **2.5. CONFIDENCIALIDAD**

J&M LEGAL y sus profesionales están sujetos por los compromisos habituales de todo profesional con su cliente, incluyendo el deber de confidencialidad, con las salvedades, si las hubiera, establecidas por las leyes aplicables a su relación.

En este sentido, J&M LEGAL y sus profesionales se obligan, de forma ilimitada en el tiempo, a respetar el secreto de toda información confidencial que les transmitan sus clientes.

## **2.6. PROTECCIÓN DE DATOS**

J&M LEGAL se compromete a destinar los datos de carácter personal a los que pudiere acceder en la prestación del servicio jurídico-tributario concreto que se le encargue exclusivamente para dicho servicio, con arreglo a las instrucciones de los clientes y de acuerdo siempre con lo dispuesto en las normas vigentes sobre Protección de Datos.

J&M LEGAL no comunicará dichos datos a terceros, salvo cuando sea estrictamente necesario para la defensa de los intereses de los clientes o previa la autorización de éstos.

J&M LEGAL cesará en el tratamiento de los citados datos en el momento en que deje de ser necesario para la prestación de los servicios encargados y, a la simple solicitud de los clientes, devolverá o destruirá la documentación obtenida y generada en el contexto de la prestación del servicio que contenga datos de carácter personal, protegiéndola, entre tanto, con las medidas de seguridad adecuadas, establecidas en la normativa de Protección de Datos.

## **2.7. BLANQUEO DE CAPITALS**

El cliente se compromete a facilitar a J&M LEGAL todos los datos que le sean requeridos a los efectos de cumplimentar las obligaciones legales de identificación en materia de blanqueo de capitales.

## **2.8. FUERO Y JURISDICCIÓN**

Todas las cuestiones que afecten directa o indirectamente a la interpretación o cumplimiento de las presentes condiciones de contratación serán sometidas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid, a la que ambas partes se someten expresamente con renuncia a su propio fuero si otro distinto les correspondiera.

En Madrid, a 5 de septiembre de 2024.

Conforme con la Propuesta de Servicios Profesionales,

**Por Antonio Sáez Martínez**

**Por J&M LEGAL**

### **3. INFORME DEL PROYECTO**

A través del siguiente informe se procede a analizar la tributación de la operación objeto del Proyecto, especificando las opciones más beneficiosas en materia fiscal con el objetivo de que ésta se lleve a cabo con la mayor eficiencia y ahorro posibles, todo ello teniendo en cuenta las características del Proyecto.

Para ello, la operación se divide en fases desde que se realiza la inversión hasta la desinversión final y, dentro de cada una, se estudia la tributación directa, indirecta, y otros aspectos relevantes si los hubiere.

Posteriormente, se hace referencia a otra serie de cuestiones planteadas a J&M Legal en relación con el desarrollo de la operación, en su caso, recomendando las opciones y el modo de operar que conlleve a una tributación más eficiente en función de las características del Proyecto.

#### **I. FASE DE LA INVERSIÓN**

##### **i. Tributación directa**

Según los datos del Proyecto, los porcentajes de participación en el mismo que van a mantener los socios son los siguientes:

El operador español, OpCo, quiere mantener el porcentaje mínimo que le permita aplicar el régimen fiscal de exención en los retornos de inversión. Este se regula en el **artículo 21** de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS):

*“1. Estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades, cuando se cumplan los siguientes requisitos:*

- a) Que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, **al menos, del 5 por ciento**”.*

*La participación correspondiente se deberá poseer de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Para el cómputo del plazo se tendrá también en cuenta el período en que la participación haya sido poseída ininterrumpidamente por otras entidades que reúnan las*

*circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas*

En consonancia con lo anterior, este mantendrá un 5% de participación durante el año anterior al momento en el que se espera recibir el dividendo.

Por exclusión, el grupo europeo dedicado a la gestión de inversiones, LuxCo, ostentará un porcentaje de participación del 95 %, el cual debe haber mantenido durante un año tal y como se desprende del precepto citado.

De este modo, LuxCo cumple la participación mínima para aplicar la exención de dividendos del art. 21 LIS, y mantiene el control casi absoluto.

A su vez, esta participación es muy favorable para la futura desinversión a través de la venta segregada de participaciones sociales o la venta de participaciones en bloque a otro fondo de inversión.

Por su parte, OpCo, en posesión del 5% restante, puede aplicarse la exención por dividendos del artículo 21 LIS, siempre que mantenga la inversión al menos un año, asumiendo menos riesgos que su socio en el Proyecto.

Cabe destacar que también sería de aplicación una estructura en la que LuxCo mantuviera el 75% de participación, y, OpCo el 25% restante, en la que el operador luxemburgués seguiría manteniendo el control estratégico y de gestión. Mediante esta estructura, se otorgaría al operador español mayor influencia en la plataforma, aunque sin llegar a asumir el control, pudiendo ejercer incluso una minoría de bloqueo en decisiones estratégicas que requieran mayoría cualificada.

**No obstante, la estructura más favorable para el Proyecto es la expuesta en primer lugar, mediante la que OpCo sólo cuenta con el 5% de participación; y, LuxCo el 95%, atendiendo a los intereses y necesidades de ambos socios, pues OpCo puede aplicar la exención por dividendos contemplada en el artículo 21 LIS, asumiendo un escaso riesgo en la inversión; y, LuxCo también puede aplicar dicha exención, ostentando el control en el Proyecto.**

## **ii. Tributación indirecta**

En esta fase no aparecen operaciones que tengan efectos en la tributación directa del Proyecto.

## **II. FASE DE DESARROLLO DE LA PROMOCIÓN**

### **i. Tributación directa**

Esta fase se refiere a todos los permisos que se deben pedir, obtención de licencias y resto de trámites que se desprenden de la puesta en marcha del Proyecto.

#### **a. Préstamos promotores**

En esta fase, se solicitan **préstamos promotores** a entidades financieras españolas. Los intereses que éstos devenguen son un gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades, teniendo en cuenta lo dispuesto en el **artículo 16 de la LIS**, que limita la deducibilidad del gasto financiero neto al 30% del beneficio operativo (siempre pudiendo deducir un millón de euros en el ejercicio si el 30% del beneficio operativo es menor).

Por tanto, su deducibilidad en el ejercicio presente dependerá de esta limitación cuantitativa, sin perjuicio de su deducibilidad futura en los cinco periodos impositivos siguientes en virtud del artículo 16.5 LIS.

#### **b. Autofinanciación**

A la luz de lo examinado en la consulta de la Dirección General de los Tributos (DGT) **V1978-16**, estas aportaciones tienen la consideración de inversión en la posición del socio aportante. Así, deben eliminarse del resultado contable.

Ahora bien, habrá que diferenciar en función de la cuantía que los socios aporten al capital. En este sentido, la doctrina vinculante de la DGT en la mencionada consulta, sienta las bases sobre el tratamiento de éstas aportaciones:

**En primer lugar, si la aportación de éstos es proporcional a su porcentaje de participación en la sociedad, ésta se contabiliza como una aportación de socios en la**

**cuenta. Ésta no tendrá la consideración de ingreso imputable, pasando a formar parte del patrimonio neto de la sociedad.**

Así, si se trata de aportaciones a fondo perdido (es decir, que no generan derecho a devolución) éstas constituyen un mayor valor de adquisición de las participaciones en la sociedad. Su tributación se diferiría a una transmisión posterior.

Por el contrario, si, tras acuerdo en Junta, se realizan las aportaciones con posibilidad de reembolso posterior, se considera que el importe retirado minorará el valor fiscal de adquisición de la participación. En caso de haber exceso, éste será considerado como un ingreso.

En segundo lugar, **si la aportación realizada por los socios no es proporcional a la participación de éstos en la sociedad**, la parte proporcional no tributa en el Impuesto sobre Sociedades (IS), pero la parte excedente sí computará por estar considerada como un ingreso computable.

Finalmente, en virtud de la Consulta Vinculante de la **DGT V0760-10** y otras que siguen la misma doctrina, éste tipo de operaciones no tienen la consideración de operaciones vinculadas.

### **c. Préstamos participativos**

En consonancia con lo dispuesto en el **artículo 21.2. 2º de la LIS**, desde la óptica del prestamista, los intereses percibidos tendrán un tratamiento fiscal equivalente al de los dividendos, por lo que los intereses del préstamo participativo estarán exentos de tributación en un 95%.

Desde el punto de vista del prestatario en virtud de lo que señala el artículo 15.a) LIS, en su segundo párrafo, estos intereses tendrán la consideración de gasto no deducible a efectos del impuesto, pues son calificados como una retribución de los fondos propios, a favor de lo cual se ha pronunciado la DGT en su reciente consulta vinculante **V1470-24, de 28 de junio de 2024.**

## ii. Tributación indirecta

### a. Compraventa de terrenos

Para conocer cómo tributa la compraventa de terrenos, debemos diferenciar la condición del transmitente para determinar la sujeción de la compraventa de terrenos al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO).

**El artículo 4 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante “LIVA”), señala que es condición necesaria para sujetar una operación a tributación en este impuesto que el transmitente tenga la calificación de empresario o profesional a efectos de ésta ley.**

*“Uno. Estarán sujetas al impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen”.*

Adicionalmente, el artículo 5 de la LIVA recoge el concepto de empresario o profesional a efectos de la aplicación de dicha ley<sup>1</sup>. En consonancia con lo anterior, y, debido a que de los datos facilitados en relación con el Proyecto no se desprende nada en relación con el vendedor de los terrenos, entendemos que el vendedor ostenta la calificación de empresario a efectos de IVA, y, por tanto, examinaremos su tributación en cuanto a este impuesto.

Por consiguiente, el artículo 20. Uno.20º de la LIVA establece un tratamiento diferenciado para los terrenos “urbanizados o en curso de urbanización” frente a los “terrenos rústicos” y otros “que no tengan la condición de edificables”. En concreto, debemos referirnos a su apartado Uno.22º, en el que señala una exención en caso de que los terrenos

---

<sup>1</sup> Entre ellos: sociedades mercantiles; urbanizadores, constructores o promotores de terrenos; quienes realicen la entrega de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien; los arrendadores de bienes; y, quienes realicen actividades que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

sean rústicos o sin condición de edificabilidad; sujetando, los primeros al tipo general del artículo 90 de la Ley del Impuesto, es decir, al 21%.

Así, entendemos que los terrenos adquiridos por DevCo cumplen la condición contemplada legalmente, esto es, que ostentan la calificación de edificables, pues esta entidad los adquiere con el objetivo de construir viviendas para su posterior transmisión a ArreCo, que se encargará de su arrendamiento.

**De este modo, la compraventa está sujeta a tributación del 21% del precio de compra de los terrenos en el IVA, que deberá ser satisfecho por DevCo.**

Según el artículo 97 LIVA, para poder ejercitar su derecho, DevCo deberá poseer una **factura original** expedida por quien le haya entregado los bienes o prestado los servicios en concepto de documento justificativo de su derecho a la deducción. Esto es, porque esta entidad puede deducir el IVA soportado siempre y cuando pueda confirmarse la intención de destinar dicha adquisición a la realización de actividades empresariales o profesionales.

Cabe destacar que la factura debe cumplir el contenido mínimo del **artículo 6** del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

Adicionalmente, es interesante añadir que en caso de que finalmente el vendedor no pudiese ser calificado como empresario a efectos del IVA, DevCo debería tributar en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, cuyo tipo varía en función de la Comunidad Autónoma de la que se trate, pues, como analizaremos posteriormente, estas tienen competencia para fijar el tipo de gravamen aplicable.

#### **b. Préstamos promotores**

Se trata de un tipo de financiación similar a los préstamos de accionistas, con una importante particularidad, que radica en que los préstamos promotores son garantizados con garantía real (en este caso, la propia promoción de viviendas).

Debemos realizar un análisis de los efectos que esto produce en su tributación:

En primer lugar, no existe ninguna variación en el IVA en comparación con la tributación de los préstamos de accionistas, pues, el hecho de que el préstamo se garantice mediante hipoteca inmobiliaria no afecta a los requisitos de tributación en el IVA (se sujetan, y, posteriormente se declaran exentos los préstamos de forma general en el impuesto).

**Por tanto, estos préstamos también se encuentran sujetos pero exentos de IVA, según lo expuesto en el artículo 20.Uno.10º LIVA.**

En segundo lugar, sobre la **tributación en el IAJD**, al tratarse de un préstamo con garantía inmobiliaria, se trata de un título inscribible en el Registro de la Propiedad<sup>2</sup>. Esto se recoge en diferentes consultas de la DGT, como la V0137-23, de 16 de febrero de 2024.

De este modo, en virtud de lo explicado anteriormente, se produce el presupuesto de hecho que da lugar al nacimiento del tributo.

**El artículo 74 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados (en adelante RITPAJD), expone lo siguiente:**

*“1. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten préstamos sujetos a la modalidad de «transmisiones patrimoniales onerosas», incluso los representados por obligaciones, bonos, cédulas, pagarés y otros títulos análogos, no quedarán sujetas al gravamen gradual de «actos jurídicos documentados» sobre documentos notariales.*

*2. Las que documenten la constitución de préstamos sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, incluso los representados por obligaciones, bonos, cédulas, pagarés y otros títulos análogos, **tributarán por el referido gravamen gradual cuando sean inscribibles en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil**”.*

---

<sup>2</sup> El artículo 2. 2º del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria señala que son inscribibles “2.º Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, **hipoteca**, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales”.

Para determinar la base imponible del ITP, debemos acudir al apartado primero del **artículo 30 LITP**:

*“1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses”.*

Según el **artículo 56 Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “RITP”)**, la competencia para la gestión, liquidación y aplicación del impuesto y el ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a la Administración Tributaria de la CCAA a la que se atribuya su rendimiento, de acuerdo con los puntos de conexión aplicables según las normas reguladoras de la cesión de impuestos a las CCAA.

Además, en virtud del **artículo 8.d) LITP**, el sujeto pasivo del impuesto es el prestatario.

En cuanto a la **cuota aplicable a la base imponible**, se trata de una cuota variable, determinada por las Comunidades Autónomas (CCAA) en virtud de sus propias leyes autonómicas. Así, examinaremos los porcentajes correspondientes a las CCAA donde se van a construir las promociones de viviendas:

- **Andalucía: 1,2%** según la *Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.
- **Cataluña: 1,5%** regulado en el *Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya*, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedido.

- **Madrid: 0,75%** según lo dispuesto en el *Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.*
- **Comunidad Valenciana: 1,5%** en virtud de la *Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.*

**Por tanto, la cuota a pagar en concepto de Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados será la resultante de aplicar el tipo correspondiente a cada CCAA a la base imponible, determinada según lo expuesto en el artículo 30 LITP, es decir, la suma del importe de lo garantizado más importes análogos como intereses o indemnizaciones.**

Por último, debemos hacer alusión a la posible subrogación por parte de ArreCo en cuanto a los préstamos promotor.

La particularidad que radica en cuanto a la subrogación en este tipo de financiación está recogida en el artículo 7 de la *Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios:*

*“Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de «Actos Jurídicos Documentados» sobre documentos notariales”.*

De lo expuesto en el mismo podemos extraer, que, en caso de subrogación, como sujeto pasivo del préstamo promotor, ArreCo no tendría que tributar de nuevo en el IAJD, porque lo que grava este impuesto, reiterando lo señalado anteriormente, son las primeras copias de escrituras y actas notariales cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, y contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles (no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o a Transmisiones Patrimoniales Onerosas u Operaciones Societarias).

**Por tanto, puesto que estos préstamos están sujetos pero exentos de IVA, y también exentos de AJD, en el caso de subrogación del sujeto pasivo, ArreCo no tendría que**

**soportar ninguna tributación por el hecho de subrogarse en estos instrumentos de crédito.**

**c. Préstamos participativos**

**La DGT en su consulta vinculante V0152-19 sienta doctrina acerca de cómo deben tributar los préstamos según el sujeto pasivo concedente de los mismos. Así:**

- Si los préstamos son concedidos por particulares, quedan sujetos TPO (y, por tanto, no tributan en el IAJD).
- Si los préstamos son concedidos por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad, tributan en el IVA (y, en su caso, también en el IAJD).

El **artículo 11. Dos.12º LIVA** señala lo siguiente:

*“Dos. En particular, se considerarán prestaciones de servicios*

*12.º Los préstamos y créditos en dinero”.*

Posteriormente, el **artículo 20. Uno.18º.c) LIVA** afirma:

*“Uno. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:*

*18.º Las siguientes operaciones financieras*

*c) La concesión de créditos y préstamos en dinero, cualquiera que sea la forma en que se instrumente, incluso mediante efectos financieros o títulos de otra naturaleza”.*

En suma, podemos observar cómo **los préstamos están sujetos pero exentos de tributación en el IVA.**

En cuanto a tributación en el IAJD, el artículo 31.2 de la LITP, dispone que las primeras copias de escrituras notariales que documenten la **constitución de préstamos sujetos al IVA, tributan por el gravamen gradual de AJD cuando sean inscribibles en el**

### **Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil, el de la Propiedad Industrial y el de Bienes Muebles<sup>3</sup>.**

Así, encontramos la clave para su tributación o no en IAJD la inscribibilidad en uno de los registros.

De los datos del Proyecto podemos inferir que, estos préstamos que otorgan los accionistas según las necesidades de financiación, no se elevan a escritura pública, sino que se formalizan en documento privado. En suma, no tributarán en el AJD por no cumplirse el presupuesto de hecho que da lugar al nacimiento del tributo.

Asimismo, debemos traer a colación la **Consulta Vinculante de la DGT V1410-16** que concluye lo siguiente:

***“La falta de inscribibilidad del préstamo supone la no concurrencia conjunta de todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido del ITP y AJD, por lo que no procede la aplicación de la cuota variable del documento notarial de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados”.***

**En suma, los préstamos de accionistas no están sujetos a tributación indirecta, ni en el IVA ni en el IAJD.**

**En cuanto a la subrogación por parte de ArreCo en estos préstamos**, tal y como explicamos anteriormente, el **artículo 20. Uno.18º.c) LIVA** declara exentas de tributación en IVA las operaciones financieras, en concreto los préstamos en dinero.

Por ende, ArreCo no tendrá que soportar el pago de ningún tributo ni solicitando nueva financiación ni tampoco subrogándose en la obtenida por DevCo.

#### **d. Autofinanciación**

*El Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (en adelante “PGC”), define las **aportaciones de socios** tal y como se expone a continuación:*

---

<sup>3</sup> De hecho, lo gravado por el tributo es el especial reforzamiento que el acto o contrato adquiere en el tráfico mercantil por su formalización en documento público, el tinte de seguridad jurídica, protección de intereses y conocimiento público que le concede el principio de publicidad registral.

*“Elementos patrimoniales entregados por los socios o propietarios de la empresa cuando actúen como tales, en virtud de operaciones no descritas en otras cuentas. Es decir, siempre que no constituyan contraprestación por la entrega de bienes o la prestación de servicios realizados por la empresa, ni tengan la naturaleza de pasivo. En particular incluye las cantidades entregadas por los socios o propietarios para la compensación de pérdidas” (Grupo 1, Cuenta 118 del PGC).*

Se trata de meras aportaciones a fondo perdido<sup>4</sup>, sin derecho de reembolso y, sin más consecuencia que la de incrementar los fondos propios de la sociedad

**Así, están exentas de tributación indirectas las aportaciones de socios a los fondos propios, pues no se cumple el presupuesto de hecho de ningún tributo indirecto al no exigir estas aportaciones ningún tipo de contraprestación.**

Tal y como señalamos anteriormente, las aportaciones de los socios a fondos propios no están sujetas a ningún tipo de tributación indirecta, ni subrogándose ArreCo en las cantidades que los socios otorgan a DevCo, ni mediante nuevas aportaciones a fondos propios.

### **III. FASE DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**

#### **i. Tributación directa**

Los gastos incurridos en la construcción de las viviendas tendrán carácter deducible a efectos de la base imponible del IS siempre que estén debidamente acreditados y contabilizados.

#### **ii. Tributación indirecta**

En este subepígrafe vamos a analizar la tributación de la obra de construcción de viviendas.

A efectos de su calificación, se trata de una ejecución de obra que supone una entrega de bienes o prestación de servicios dependiendo del coste de los materiales aportados por el empresario, pues esto establece **el artículo 8.Dos.1º LIVA** cuando afirma que así se

---

<sup>4</sup> A diferencia de los préstamos, ante los cuales existe la obligación de devolución con intereses.

calificará “*Cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados siempre que el coste de los mismos exceda del 40 por 100 de la base*”.

Asimismo, ArreCo es el sujeto pasivo de la operación, debido a la **regla de inversión del artículo 84 LIVA:**

*“Uno. Serán sujetos pasivos del Impuesto:*

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

*f) Cuando se trate de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.*

*Lo establecido en el párrafo anterior será también de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas”.*

El tipo de gravamen aplicable a esta operación es el 10%, pues, como indica el **artículo 91. Uno.3.1º LIVA**, las ejecuciones de obra consecuencia de contratos formalizados entre el contratista y el promotor para construir edificaciones destinadas a vivienda, tributarán al tipo reducido.

**En definitiva, DevCos, como sujeto pasivo por inversión, deberá autorrepecutirse el IVA de la operación que será del 10%. A priori, DevCo contratará a otras empresas de construcción para que ejecuten la obra y éstas no serán el sujeto pasivo del IVA, sino que lo será DevCo.**

En cuanto a la tributación en el ITPO, se trata de una operación no sujeta, debido a su incompatibilidad con el IVA.

En lo referente al impuesto sobre AJD, sí se produce el hecho imponible de éste tributo, debido a la declaración de obra nueva con el objetivo de su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Además, la DGT señala en su Consulta Vinculante **V3306-19**:

*“La declaración de obra nueva es un acto jurídico unilateral que tiene por objeto la constancia documental ante Notario de la existencia de una obra nueva, a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad”*

En cuanto a la **base imponible**, el artículo 70.1 del RITP recoge que:

*“1. La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare”.*

En definitiva, la primera copia de la declaración de obra nueva se encuentra sujeta a la cuota fija y variable del AJD.

<b>CCAA</b>	<b>CUOTA FIJA</b>	<b>CUOTA VARIABLE</b>
<b>ANDALUCÍA</b>	0,30€/pliego 0,15€/folio	1,2%
<b>CATALUÑA</b>	0,30€/pliego 0,15€/folio	1,5%
<b>MADRID</b>	0,30€/pliego 0,15€/folio	0,75%
<b>COMUNIDAD VALENCIANA</b>	0,30€/pliego 0,15€/folio	1,5%

#### **IV. FASE DE TRANSMISIÓN**

##### **i. Tributación directa**

Los gastos que se generen en esta transmisión de DevCo a ArreCo, a los que tenga que hacer frente la segunda entidad, tendrán -a priori- el carácter de deducibles a efectos del IS.

Sin embargo, la venta se traducirá en una mayor base imponible para DevCo a efectos del IS.

##### **ii. Tributación indirecta**

Como explicaremos en el siguiente epígrafe, ArreCo tiene la posibilidad de acogerse al régimen especial para las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda, el cual le proporcionará una minoración en la cuota a pagar del IS.

En este sentido, este régimen especial no solo proporciona ventajas fiscales en la tributación de ArreCo en el IS, sino que, también se las otorga en cuanto al IVA que tiene que soportar en la adquisición de las viviendas a DevCo.

Inicialmente, debemos apuntar que la compraventa de viviendas entre DevCo y ArreCo está sujeta a IVA, pues, ArreCo es considerado como empresario a efectos del artículo 5 anteriormente explicado<sup>5</sup> y, por tanto, las entregas de bienes realizadas a título oneroso, como ocurre en este caso, estarán sujetas a dicho tributo<sup>6</sup>.

**El artículo 91. Dos.6º de la LIVA, en su párrafo segundo, señala la aplicación de un tipo superreducido en la cuota de este impuesto para las entidades que apliquen el régimen especial de arrendamiento de vivienda descrito anteriormente.**

*“Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:*

*6.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores,*

---

<sup>5</sup> Que, según la Ley 37/1992 del IVA, son entre otros los que promueven, construyen o rehabilitan edificaciones destinadas a la venta.

<sup>6</sup> Además, no resulta de aplicación la exención del art. 20.Uno.22 de la citada ley, que solo opera en el caso de segundas y ulteriores transmisiones, sujetando estas al Impuesto sobre TPO. En nuestro caso, las viviendas tendrán la condición de primera entrega, en virtud de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 20.Uno.22º LIVA.

*incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.*

**Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley<sup>7</sup>. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente”.**

**Por tanto, conforme a lo dispuesto en la LIVA, las viviendas que ArreCo adquiera a DevCo, tributarán a un tipo superreducido en el IVA del 4%. Es decir, que ArreCo soporta un porcentaje de IVA del 4% sobre la base imponible del coste de las viviendas que DevCos le transmite mediante compraventa.**

En caso de que ArreCo no pudiera acogerse al citado régimen especial para las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, o, dejase de aplicarlo en algún ejercicio, entran en juego otras reglas de la LIVA.

Como hemos explicado anteriormente, DevCo es un empresario a efectos de IVA en función del artículo 5 de la LIVA. Debido a que, como señalaremos posteriormente, las entidades están vinculadas, debemos acogernos a las reglas especiales para operaciones entre entidades vinculadas del artículo 79. Cinco LIVA que identifica la base imponible con el valor de mercado de cada edificación cuando el destinatario no puede deducirse el IVA y el coste en otro caso.

**Además, el tipo de gravamen aplicable a la operación sería el tipo reducido del 10% (artículo 91. Uno.1. 7º), pues es el aplicable a las entregas de edificios o partes de los mismos para su utilización como viviendas.**

---

<sup>7</sup> Debemos recordar que la ley 37/1992, es de ese mismo año, por tanto, la redacción del artículo 54 de la LIS se modificó en 2014, cuando entra en vigor la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades. En definitiva, el requisito de acogimiento a la bonificación para la aplicación del tipo superreducido en el IVA no aplica a partir de 2014, y, por ende, a nuestro proyecto.

**Finalmente, recomendamos que ArreCo se acoja al régimen especial de arrendamiento de vivienda con el objetivo de minorar su tributación en este impuesto.**

Sobre la sujeción al ITPAJD, la escritura de compraventa está sujeta tanto a la cuota fija como a la variable del IAJD, en virtud de lo expuesto en el artículo 31 ITPAJD.

## V. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

### i. Tributación directa

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

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

*A efectos de la aplicación de este régimen especial, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas<sup>8</sup>.*

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

En cuanto al concepto de actividad económica se define en el **artículo 5 de la LIS** del siguiente modo:

---

<sup>8</sup> Entendemos que ArreCo desarrolla una actividad económica, cumpliendo con el requisito de que para su ordenación se utilice al menos una persona empleada con contrato laboral y jornada completa, ya que, se trata de una entidad dedicada al arrendamiento de las viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*d) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por ciento de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55 por ciento del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 49.1 de esta Ley”.*

ArreCo, como entidad encargada de la prestación de los servicios de arrendamiento, podrá acogerse a este régimen especial a efectos de tributación directa en el Impuesto sobre Sociedades, en la medida que su principal actividad económica consiste en el arrendamiento de viviendas las cuales ha adquirido mediante compraventa a DevCo, siempre que, cumpla con los requisitos expuestos anteriormente.

Esto es, en síntesis: que ofrezca, al menos ocho viviendas en arrendamiento; y, que estas permanezcan ofrecidas o arrendadas, al menos tres años.

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

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

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

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

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

- **Viviendas adquiridas o promovidas con posteridad al inicio del período impositivo en el que se comunique la opción por aplicar este régimen**. El plazo se computa desde la fecha en que la vivienda se arrienda por primera vez y no desde el momento en que se ofrecen en arrendamiento.

No obstante, se trata de un régimen de aplicación voluntaria, por lo que, ArreCo deberá comunicar a la Administración tributaria la opción por este mediante la correspondiente casilla del modelo 200 (*página 1, casilla 00038*), que se aplicará desde el período impositivo en que se finalice posteriormente a la comunicación y, en los sucesivos hasta que se comunique la renuncia al mismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 48.3 de la LIS.

**La gran ventaja fiscal que otorga su aplicación es la bonificación del 40 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda**<sup>9</sup>. Así, el tipo efectivo por el que tributan las rentas obtenidas por la entidad es del 15% (como resultado de  $0,25 \times 0,4$ ), en lugar de tributar al tipo general del 25%.

Debido a que esta entidad se dedica exclusivamente al arrendamiento de vivienda, podrá bonificar este porcentaje de su autoliquidación del Impuesto sobre Sociedades, lo cual

---

<sup>9</sup> La renta que se bonifica estará integrada por el ingreso obtenido en cada vivienda minorado en los gastos fiscalmente deducibles relacionados con su obtención, así como en los gastos generales que correspondan proporcionalmente con el citado ingreso.

supone una importante disminución de la cuota a ingresar en comparación con la que resultaría de la aplicación del régimen general, y, en definitiva, conlleva un ahorro fiscal relevante y conveniente para ArreCo.

Además, cabe señalar que la aplicación de éste régimen no es compatible con el beneficio de reducción por la reserva de capitalización del artículo 25 LIS.

Por otro lado, en cuanto a los servicios de asset management y property management, el artículo 18.1 LIS se refiere a la valoración de las operaciones realizadas entre entidades vinculadas.

El artículo 18.2 LIS señala los supuestos en los cuales las entidades que realizan operaciones conjuntamente se consideran vinculadas.

*“2. Se considerarán personas o entidades vinculadas las siguientes:*

- a) Una entidad y sus socios o partícipes.*
- b) Una entidad y sus consejeros o administradores, salvo en lo correspondiente a la retribución por el ejercicio de sus funciones.*
- c) Una entidad y los cónyuges o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado de los socios o partícipes, consejeros o administradores.*
- d) Dos entidades que pertenezcan a un grupo.*
- e) Una entidad y los consejeros o administradores de otra entidad, cuando ambas entidades pertenezcan a un grupo.*
- f) Una entidad y otra entidad participada por la primera indirectamente en, al menos, el 25 por ciento del capital social o de los fondos propios.*
- g) Dos entidades en las cuales los mismos socios, partícipes o sus cónyuges, o personas unidas por relaciones de parentesco, en línea directa o colateral, por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, participen, directa o indirectamente en, al menos, el 25 por ciento del capital social o los fondos propios.*

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

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

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

Por tanto, Manco, al compartir accionistas en más de un 25% (art.18.2.g)) está vinculada con DevCos y ArreCos a efectos de lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y, en consecuencia, la prestación de los servicios de *asset management* y *property management* debe a valorarse a valor de mercado, esto es, el valor que se habría acordado por personas o entidades independientes en condiciones que respeten el principio de libre competencia.

El establecimiento de este criterio especial de valoración implica una serie de deberes por parte de estas empresas para con la Administración Tributaria:

- **Obligaciones de información:** a través del modelo de información sobre operaciones vinculadas (**modelo 232**). Este debe cumplimentarse, en el caso que nos ocupa:
  - En cuanto al conjunto de **operaciones realizadas en el mismo periodo impositivo** (con independencia del importe de operaciones por la entidad vinculada) siempre que el importe de la contraprestación del conjunto de operaciones supere 100.000 euros, de acuerdo con el valor de mercado; o, si el conjunto de operaciones del mismo tipo y método de valoración supera el 50% de la cifra de negocios de la entidad.

- En cuanto a las **operaciones realizadas en el periodo impositivo con la misma persona o entidad**, en caso de que las operaciones superen los 250.000 euros de acuerdo con su valor de mercado, y no consideraren operaciones específicas<sup>10</sup>.

Cabe destacar que, si estas entidades finalmente optan por la tributación en consolidación fiscal, estarían excluidos de presentar el modelo 232, independientemente del volumen de operaciones.

- **Obligaciones de documentación:** en virtud del art 15.2 RIS, estos contribuyentes no precisarán de disponer la documentación específica relativa al grupo si el importe neto de la cifra a negocios es inferior a 45 millones de euros. En caso de superar esta cifra, deberán poner a disposición de la Administración la información contenida en los artículos 15 y 16 del Reglamento del IS, relativa, respectivamente, al grupo y al contribuyente.

## ii. Tributación indirecta

El **artículo 20 de la LIVA** señala una serie de exenciones en operaciones interiores. Respecto a lo que nos interesa:

*“Uno. Estarán **exentas de este impuesto** las siguientes operaciones:*

*23.º Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:*

*b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre*

---

<sup>10</sup>Se consideran operaciones específicas las operaciones con personas físicas que tributen en estimación objetiva que la participación individual o conjuntamente con sus familiares sea  $\geq 25\%$  del capital o fondos propios; la transmisión de negocios, valores o participaciones en los fondos propios de entidades no admitidos a negociación o admitidos en paraísos fiscales y la transmisión de inmuebles y operaciones sobre intangibles. **En este caso, no estamos ante ninguna.**

*Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos”.*

**Por tanto, la operación de arrendamiento de inmuebles está exenta de IVA.**

En cuanto a la tributación de esta actividad en el ITPO, el artículo 7 de la LITP recoge una serie de operaciones que dan lugar a que se produzca el supuesto de hecho que da lugar al nacimiento del tributo:

*“5. No estarán sujetas al concepto «transmisiones patrimoniales onerosas» regulado en el presente Título las operaciones enumeradas anteriormente cuando, con independencia de la condición del adquirente, los transmitentes sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetos a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido”.*

Además, según el artículo 8 del mismo texto legal:

*“Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario*

*f) En la constitución de arrendamientos, el arrendatario”.*

**En suma, la actividad de arrendamiento que lleva a cabo ArreCo está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, a cuyo pago debe hacer frente el arrendatario, por lo que, esta obligación de pago no incide directamente en ArreCo<sup>11</sup>.**

---

<sup>11</sup> Si bien es cierto que debe tener en cuenta que según el artículo 9.b) de la LITP, el arrendador es subsidiariamente responsable del pago del impuesto si hubiera transcurrido el primer plazo de cobro de la renta sin exigir al arrendatario justificación de haber satisfecho este impuesto. Por ello, ArreCo debe mostrar diligencia en cuanto a esta obligación.

Igualmente, **el artículo 8.e) LITP**, se refiere a la base imponible:

*e) En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años.*

En cuanto a la cuota tributaria, **según el artículo 12 LITP**:

*1. La cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la Comunidad Autónoma.*

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

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

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

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

Valor total del inmueble Desde (euros)	Cuota íntegra (euros)	Resto valor Hasta (euros)	Tipo aplicable (%)
0,00	0,00	1.000.000,00	10
1.000.000,00	100.000,00	En adelante	11

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

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

### **iii. Otros: procedimientos a seguir en caso de impagos.**

En primer lugar, en caso de impago por parte de los arrendatarios de la cuota correspondiente al arrendamiento de vivienda, ArreCo debería poner en marcha el **procedimiento monitorio**. En virtud de este se estiman el 50% de las reclamaciones, así evita el consiguiente declarativo al finalizar el procedimiento, bien mediante el pago voluntario por el deudor, bien por ejecución del título base de la petición inicial.

Según el artículo 812 de la LEC, deberán acreditarse los documentos que permitan constatar la relación entre las entidades (es decir, que existe una relación en materia de arrendamiento) así como los correspondientes a los impagos.

Además, es competente el juzgado del domicilio de residencia del deudor, así como el del lugar donde se halle sito el inmueble, a elección del solicitante.

El procedimiento monitorio comienza por **petición del acreedor** en la que se expresan la identidad del deudor, el domicilio o domicilios del acreedor y del deudor o el lugar en que residan o puedan ser hallados y el origen y cuantía de la deuda, acompañándose el documento o documentos justificativos de la misma.

Para la presentación de la petición inicial del procedimiento monitorio no es preciso valerse de procurador y abogado<sup>12</sup>. Así, si la petición prospera por esta vía, ArreCo podría ahorrarse los costes de estos profesionales.

---

<sup>12</sup> No obstante, si ArreCo desea ser defendida por un abogado, tiene que comunicarlo a la parte contraria.

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

Si el deudor presenta escrito de oposición dentro de plazo, el asunto se resolverá definitivamente en juicio que corresponda, teniendo la sentencia que se dicte **fuerza de cosa juzgada** (art 818 LEC).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VI. FASE DE DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS**

### **i. Tributación directa**

En esta etapa del proyecto, se lleva a cabo la distribución de los beneficios generados a través del arrendamiento o la venta de los inmuebles. Estos beneficios serán transferidos desde la entidad arrendadora (ArreCo), a la sociedad holding (*Vid. apartado VIII. ESTRUCTURA SOCIETARIA DE LA PLATAFORMA*), y, posteriormente, distribuidos a los socios OpCo y LuxCo.

En cuanto a la distribución de estos beneficios, la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), que transpone la Directiva Matriz-Filial de la UE, establece cuatro mecanismos para evitar la doble imposición que podría ocurrir en esta distribución.

- **Artículo 21:** Exención de dividendos y rentas por transmisión de valores representativos de fondos propios de entidades residentes y no residentes en España.
- **Artículo 22:** Exención de las rentas obtenidas en el extranjero mediante un establecimiento permanente.
- **Artículo 31:** Deducción para evitar la doble imposición jurídica, aplicable a impuestos soportados por el contribuyente.
- **Artículo 32:** Deducción para evitar la doble imposición económica internacional en dividendos y participaciones en beneficios

No podemos olvidar que según el artículo 21.9.c) de la LIS, el método de exención de dividendos del artículo 21 es incompatible con los métodos de deducción de los artículos

31 y 32 de la LIS. Por el contrario, los artículos 31 y 32 de la LIS, son compatibles entre sí (estableciendo algunas limitaciones).

#### ✓ **Dividendos distribuidos dentro de España**

En este caso concreto, el mecanismo de exención parcial del artículo 21 de la LIS es el más adecuado, por lo que, optaremos por su aplicación. Según el mismo, los dividendos distribuidos estarán exentos al 95%, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el primer apartado y considerando la estructura de participación, ambos socios pueden aplicar esta exención.

La aplicación del artículo 21 de la LIS tiene efecto en los dividendos distribuidos dentro del país, que van de ArreCo a la sociedad holding y, posteriormente ésta los distribuye al socio minoritario OpCo.

#### ✓ **Dividendos distribuidos de España a Luxemburgo**

LuxCo es residente fiscal en Luxemburgo, rigiéndose por la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (LIRNR) y el Convenio de Doble Imposición (CDI) entre España y Luxemburgo. El artículo 14.1.h) de la LIRNR lo considera renta exenta de tributación, por lo que el dividendo distribuido a LuxCo no tributa en España.

El reparto de dividendos constituye un gasto para las entidades españolas que lo reparten. Al respecto, se pronuncia el artículo 15.a) LIS, referido a los gastos no deducibles en el Impuesto sobre Sociedades:

*“No tendrán la consideración de gastos fiscalmente deducibles:*

##### ***a) Los que representen una retribución de los fondos propios”.***

Además, según el artículo 14.1.h) de la LIRNR están exentas las rentas procedentes de los beneficios distribuidos por las filiales residentes en un territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros estados miembros de la Unión Europea cuando concurren una serie de requisitos. En este caso, dichos requisitos se cumplen por lo cual los dividendos están exentos de tributación en España, tributando el beneficio en el Impuesto sobre Sociedades de LuxCo, que es la sociedad que lo recibe.

## ii. Tributación indirecta

Si los beneficios se distribuyen vía reparto de dividendos, estos están sujetos pero exentos de IVA en virtud del artículo 20. Uno.18°. k) LIVA.

Asimismo, el **artículo 45.I.B).9 TRLITPAJD** y el **artículo 108 LMV**, establecen la exención de la transmisión de valores, admitidos o no a negociación.

En definitiva, el reparto de dividendos estará exento del ITPAJD, en todas sus modalidades.

## VII. FASE DE DESINVERSIÓN

### i. **Tributación directa**

#### a. Riesgos fiscales

A continuación, examinaremos los riesgos fiscales en el caso de que la estructura anteriormente expuesta efectivamente tribute en el régimen de consolidación fiscal (*Vid. X. REGÍMENES FISCALES ESPECIALES*) y, los socios disuelvan su participación.

En el caso de OpCo, si esta vende acciones, aunque no la totalidad de estas contaría con un porcentaje inferior al 5%. Así, ya no podría alcanzar la exención del 95% de los dividendos conseguidos, teniendo que tributar por todos ellos, aumentando considerablemente su carga fiscal.

Por otra parte, LuxCo, al tener una mayor participación en el Proyecto, tendrá consecuencias más graves. Si éste vende participaciones y, por ende, alcanza una participación inferior al 75%, incumpliría los requisitos para aplicar el régimen de consolidación fiscal. De este modo, ya no se darían las condiciones para el grupo fiscal.

A pesar de esta circunstancia, la representante del grupo viene obligada a liquidar, ingresar la deuda y los pagos fraccionados en virtud de lo dispuesto en el **artículo 75 LIS**.

Llegados a este punto, es importante traer a colación lo dispuesto en el **artículo 58.6 LIS**:

*6. El grupo fiscal se extinguirá cuando la entidad dominante pierda dicho carácter. No obstante, no se extinguirá el grupo fiscal cuando la entidad dominante pierda tal*

*condición y sea no residente en territorio español, siempre que se cumplan las condiciones para que todas las entidades dependientes sigan constituyendo un grupo de consolidación fiscal, salvo que se incorporen a otro grupo fiscal.*

En definitiva, podría mantenerse el grupo y seguir disfrutando de las ventajas fiscales que esto conlleva.

A diferencia de OpCo, éste seguiría cumpliendo los requisitos para la aplicación de la exención por dividendos, reduciendo así su carga fiscal al tributar solo por un 5% de los mismos.

b. Alternativas para llevar a cabo la desinversión

**En primer lugar, debemos contemplar la opción de venta de acciones del Proyecto.**

La venta de acciones tributa por la ganancia patrimonial obtenida en el IRPF, que es la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión. Sin embargo, debemos tener en cuenta que si se dan los requisitos del artículo 21.1 LIS para la exención, la renta obtenida estará exenta en un 95% y solo tributará el 5% de la misma, la cual, se incorporará a la base imponible del grupo de consolidación fiscal (en caso de que, finalmente se opte por esta opción).

No podemos olvidar que uno de los socios, LuxCo, es residente fiscal en Luxemburgo. Por ello, para conocer cómo tributa ésta, hay que atender a lo dispuesto en el CDI entre España y Luxemburgo, así como la LIRNR.

El **artículo 13.1** del mencionado CDI se refiere a las ganancias de capital:

*“1. Las ganancias de capital que un residente de un Estado Contratante obtenga de la enajenación de bienes inmuebles, conforme se definen en el artículo 5, situados en el otro Estado Contratante pueden someterse a imposición en este otro Estado”.*

*Las ganancias derivadas de la enajenación de participaciones o derechos análogos en una sociedad cuyo activo está compuesto principalmente de bienes inmuebles sitos en un Estado Contratante pueden someterse a imposición en este Estado”.*

Además, seguidamente, el artículo 14 señala que la ganancia obtenida no está exenta de tributación. En definitiva, esta ganancia patrimonial debe tributar también en España.

A pesar de lo expuesto, debemos atender también a la jurisprudencia, que pone en tela de juicio lo anterior. De ello, deja constancia la **Sentencia de la Audiencia Nacional (SAN) 5530/2017, de 29 de diciembre.**

Ésta, trae a colación el **comentario 28.7 del CDI de la OCDE:**

*“Por otra parte, ciertos Estados consideran que el apartado no debe aplicarse a las ganancias derivadas de la enajenación de acciones de sociedades que cotizan en un mercado de valores reconocido de uno de los Estados, ni tampoco a las ganancias obtenidas en la enajenación de acciones habidas en una reorganización de sociedades o cuando la propiedad inmobiliaria de donde procede el valor de las acciones sea aquella (por ejemplo, una mina o un hotel) donde se realiza la actividad mercantil. Los Estados que deseen incluir una o más de estas excepciones son libres de hacerlo.”*

**En virtud de esta relevante jurisprudencia, y, del invocado Convenio de doble Imposición, podemos conseguir que no tribute dicha ganancia patrimonial, y así conseguir un mayor ahorro fiscal que implicaría una mayor distribución de beneficios tras la desinversión.**

**Dentro de esta opción, debemos observar qué ocurre con la desinversión mediante la salida a bolsa.**

En este caso, debido a la diferencia entre la residencia de ambos, habrá que diferenciar nuevamente la tributación entre los socios.

El operador español, OpCo, por la venta de acciones en bolsa generará una ganancia de capital que deberá declarar en su Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Este beneficio se determinará por la diferencia entre valor de transmisión y valor de adquisición.

Cabe destacar que, en el momento de la venta de acciones, se recibirá el importe íntegro, ya que a diferencia de lo que sucede en otras operaciones como el reparto de dividendos, no se efectúa ninguna retención por parte de la entidad financiera. Éstas se integrarán en la base imponible del ahorro tributando entre un 19% y un 28% en función del tramo, todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF).*

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

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

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

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

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

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

Entre las dos opciones, la desinversión mediante salida a bolsa generará una tributación menor debido a que el valor de transmisión siempre será el máximo entre el precio pactado o el de cotización en mercados en fecha de la transmisión. En principio, esto minora la tributación, a pesar de que, en este caso no es sinónimo de ahorro fiscal.

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

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

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

## ii. Tributación indirecta

Debemos referirnos a la exención de la transmisión de valores de tributación en el IVA y ITPAJD que recoge el artículo 314 LMV.

*1. La transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, estará exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

*2. Quedan exceptuadas de lo dispuesto en el apartado anterior las transmisiones de valores no admitidos a negociación en un mercado secundario oficial realizadas en el mercado secundario, que tributarán en el impuesto al que estén sujetas como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, cuando mediante tales transmisiones de valores se hubiera pretendido eludir el pago de los tributos que habrían gravado la transmisión de los inmuebles propiedad de las entidades a las que representen dichos valores.*

*Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá, salvo prueba en contrario, que se actúa con ánimo de elusión del pago del impuesto correspondiente a la transmisión de bienes inmuebles en los siguientes supuestos:*

**a) Cuando se obtenga el control de una entidad cuyo activo esté formado en al menos el 50 por ciento por inmuebles radicados en España que no estén afectos**

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

**En nuestro caso concreto sí es aplicable la exención, por lo que la venta de acciones no está sujeta a ITPAJD ni a IVA. Esto es porque, los inmuebles que el Proyecto posee en España sí están sujetos a una actividad empresarial o profesional** (vid epígrafe “V. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO, i). *Tributación directa*).

## VIII. ESTRUCTURA SOCIETARIA DE LA PLATAFORMA

**En conclusión a la tributación analizada, la estructura societaria que consideramos más apropiada en función de las características del proyecto, una vez analizada su tributación es la creación de un grupo controlado por una sociedad holding en forma de Sociedad Anónima (S.A).**

A continuación, analizaremos los motivos por los que consideramos la conveniencia de esta estructura.

Tras la firma del pacto de socios, el cliente a través de una Anónima (S.A) con residencia fiscal en Luxemburgo, denominada LuxCo y, el operador español a través de una Sociedad Anónima (S.A), denominada OpCo, se embarcan en un proyecto de coinversión para la promoción de edificios de viviendas para su arrendamiento en territorio español.

Para llevar a cabo el proyecto, ambas cuentan tanto con filiales (AssetCo y ManCo), como con entidades desarrolladoras (DevCo y ArreCo).

De este modo, lo más aconsejable es que mediante el pacto de socios, el cliente y el operador español creen una sociedad holding (también denominada sociedad cartera o sociedad control) para gestionar la plataforma de inversión, de nacionalidad española. En este tipo de estructuras organizativas la dirección y control se centralizan en la sociedad holding, mientras que la ejecución de actividades de servicios (llevada a cabo por AssetCo, DevCo, ArreCo y ManCo) se lleva a cabo en las sociedades participadas por la sociedad holding.

Estas sociedades pueden ser consideradas, a efectos de IVA, empresarios o no. De este modo, debemos distinguir entre:

- Las sociedades holding sin consideración de empresario a efectos del IVA, o, holding pura, cuyo único objeto es la adquisición de acciones y participaciones en otras entidades, sin participación en la gestión. Estas no tienen derecho a deducir el IVA soportado.
- Las sociedades holding con consideración de empresario a efectos de IVA, o, holding mixta, por realizar actividades de gestión para sus filiales, sujetas a este impuesto, tales como la prestación de servicios administrativos, comerciales, financieros o técnicos.

La opción más recomendable sería constituir una holding del segundo tipo, también conocida como sociedad holding mixta. Esto es porque el IVA soportado por estas es deducible, siempre que se constate que los servicios son reales, y, se presten de manera continuada, tal y como se ha pronunciado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) en su Sentencia de 16-07-2015 en la que resuelve los asuntos acumulados C-108/2014 y C109/2014.

En cuanto a **forma societaria**, la sociedad podrá adoptar la forma de Sociedad Anónima (S.A) o Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.R.L). Dadas las características del Proyecto, hemos considerado más oportuna la creación de una S.A, debido a que, en los datos que nos aportan se habla de accionistas, y, el capital, integrado por las aportaciones de los socios, se encuentra dividido en acciones, cuya titularidad atribuye la condición de socio.

En este tipo de sociedad capitalista, los socios tienen **responsabilidad limitada**, pues responden frente a la sociedad del cumplimiento de su obligación de desembolsar el importe de las acciones suscritas, pero no asumen ninguna responsabilidad personal por las deudas sociales. Así, quien responde es la sociedad con su patrimonio y de forma ilimitada, siguiendo el principio general del artículo 1911 del Código Civil.

## **IX. ANÁLISIS DE LA CONVENIENCIA SOBRE EL NÚMERO DE DEVCOS Y ARRECOs A ESTABLECER**

En los datos facilitados a J&M Legal acerca del Proyecto, se plantea la posibilidad de establecer una o varias sociedades promotoras (DevCo o DevCos) así como una o varias entidades arrendadoras de viviendas (ArreCo o ArreCos).

Para conocer qué opción sería más beneficiosa para la estructura del Proyecto, procedemos a analizar las ventajas e inconvenientes de cada una de las alternativas, teniendo en cuenta la tributación, así como la eficiencia funcional de la estructura y cualquier tipo de beneficio tributario aplicable al caso en concreto.

El establecimiento de una sola DevCo y una sola ArreCo supondría un menor coste del Proyecto en relación con los tributos locales que se devengarían debido al establecimiento de una promotora y una arrendadora en cada CCAA donde se realice el Proyecto.

Así, una estructura formada por varias sociedades promotoras y arrendadoras supone más costes fijos y administrativos, pues, triplica el coste que supondría la puesta en marcha de cada ArreCo y de cada DevCo, si lo que se pretende es crear una por cada CCAA. Además, habría que contratar a más personal para que estuviese al frente de las mismas. Por tanto, a través de los argumentos expuestos entendemos que supone un despilfarro de recursos, en el sentido de que, de nuevo, aumentan los costes, triplicándose estos.

A la luz de lo anterior, extremos las siguientes **conclusiones**:

Centralizando la actividad en dos sociedades: una DevCo y una ArreCo, se reducen los costes fijos y administrativos, se centraliza la gestión y dirección de los recursos para una toma de decisiones más eficaz, evitando las fugas de información.

Igualmente, esta estructura facilita el proceso de consolidación fiscal, el cual expondremos en el siguiente epígrafe, así como los requisitos para aplicar el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas de la LIS.

Es cierto que también otorga ventajas al Proyecto el hecho de constituir una sociedad promotora y una arrendadora por cada CCAA, como contar con una presencia más directa en el territorio de su actividad, estar al corriente de la normativa autonómica y local, y, reparto de la tarea de trabajo con una mayor especialización y control a nivel autonómico.

Aún así, la estructura formada por una DevCo y una ArreCo es mucho más beneficiosa para el Proyecto por los motivos anteriormente explicados; y, es la estructura óptima que recomendamos establecer.

En el siguiente gráfico se muestra la estructura óptima para el Proyecto:



## X. REGÍMENES FISCALES ESPECIALES

Como explicamos en la fase de arrendamiento (*Vid. V. ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO*), siempre que sea posible por el cumplimiento de los requisitos expuestos por parte de las sociedades participantes del Proyecto, cabe el acogimiento al régimen fiscal especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda.

A continuación, procedemos a estudiar la viabilidad de aplicación conjunta del **régimen de consolidación fiscal, regulado en los artículos 55 a 75 de la LIS**, mediante el cual la entidad dominante puede presentar una declaración fiscal para un grupo de entidades con residencia en España, a través del cálculo de una base imponible consolidada.

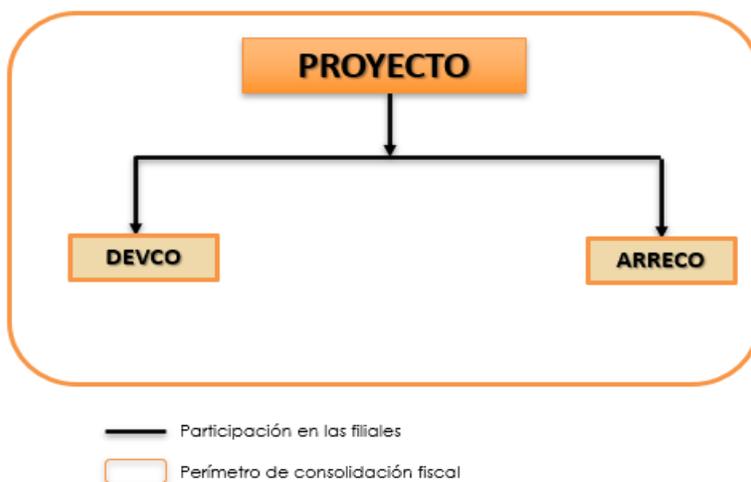
Los requisitos más relevantes para la aplicación de este régimen son los siguientes:

- **Entidad dominante en la UE con representante en España:** Conforme al Capítulo VI del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, específicamente en el artículo 58.1, se establece que una entidad dominante residente en la Unión Europea, sujeta a un régimen fiscal similar al español, podrá constituir un grupo fiscal en España, siempre y cuando se designe una entidad residente en España como representante del grupo fiscal.
- **Residencia fiscal de las entidades integrantes:** En el mismo capítulo, se establece que el grupo de consolidación fiscal estará conformado por todas las sociedades españolas en las que la sociedad dominante tenga una participación igual o superior al 75%.
- **Participación mínima:** De acuerdo con el artículo 58.2 de la LIS, la entidad dominante debe poseer al menos un 75% de participación en el capital social de las entidades dependientes para que estas puedan consolidarse fiscalmente dentro del grupo español. Si la sociedad dominante cotiza en bolsa, dicho porcentaje se reducirá al 70%.
- **Uniformidad en el ejercicio fiscal:** Es necesario que todas las entidades del grupo consolidado adopten el mismo período impositivo.

**Tras examinar las características del Proyecto junto con los citados requisitos, podemos determinar que el grupo de consolidación fiscal estará formado por la sociedad holding residente fiscal en España (como representante de la entidad dominante en España) bajo el control de LuxCo y OpCo, y por DevCo y ArreCo. De este modo, la sociedad holding es la encargada de la presentación de declaración consolidada así como del cumplimiento de las obligaciones fiscales del grupo porque es la representante de la entidad dominante (LuxCo), que no tiene residencia fiscal en España.**

Hemos establecido este perímetro de consolidación fiscal porque es la única subestructura que permite el cumplimiento de los requisitos expuestos, ya que, la estructura íntegra no podría consolidar porque LuxCo y Manco no tienen residencia fiscal en España, y, OpCo no cumple el requisito de participación mínima.

Mediante el siguiente gráfico se representa el perímetro de consolidación posible según los requisitos de la LIS:



El sentido que tiene la aplicación de éste régimen se basa en el aprovechamiento de una serie de beneficios fiscales por parte del Proyecto, los cuales explicaremos a continuación.

- **Compensación de bases imponibles negativas**

Una de las principales ventajas de este régimen es que las bases imponibles negativas generadas por una entidad del grupo pueden compensarse con las generadas de otras entidades, con las limitaciones del art. 67. e) LIS.

Enfocándonos en la actividad llevada a cabo por DevCo, que es la que podemos considerar más arriesgada dentro del grupo de consolidación, en caso de que éste obtenga pérdidas puede compensarlo con los beneficios generados por el arrendamiento de vivienda que realiza ArreCo. De este modo, podría reducirse la carga fiscal.

Además, según la **disposición adicional decimonovena de la LIS:**

*. Con efectos para los periodos impositivos que se inicien en 2023, la base imponible del grupo fiscal se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de esta ley, si bien en relación con lo señalado en el primer inciso de la letra a) del apartado 1 de dicho artículo, la suma se referirá a las bases imponibles positivas y al 50 por ciento de las bases imponibles negativas individuales correspondientes a todas y cada una de las entidades integrantes del grupo fiscal, teniendo en cuenta las especialidades contenidas en el artículo 63 de esta ley.*

*2. Con efectos para los periodos impositivos sucesivos, el importe de las bases imponibles negativas individuales no incluidas en la base imponible del grupo fiscal por aplicación*

*de lo dispuesto en el apartado anterior, se integrará en la base imponible del mismo por partes iguales en cada uno de los diez primeros períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, incluso en caso de que alguna de las entidades con bases imponibles individuales negativas a que se refiere el apartado anterior quede excluida del grupo.*

*3. En el supuesto de pérdida del régimen de consolidación fiscal o de extinción del grupo fiscal, el importe de las bases imponibles negativas individuales a que se refiere el apartado primero que esté pendiente de integración en la base imponible del grupo, se integrará en el último período impositivo en que el grupo tribute en el régimen de consolidación fiscal”.*

#### **- Aprovechamiento de beneficios fiscales y deducciones de forma consolidada**

El régimen de consolidación fiscal permite aplicar deducciones y beneficios fiscales de manera consolidada con el objetivo de implementarlos en el grupo en su conjunto. En el caso que nos ocupa, podría ser beneficioso en cuanto a las deducciones por doble imposición.

Debemos añadir que las deducciones generadas por una sociedad sólo pueden aplicarse a la parte de la cuota de consolidación aportada por dicha sociedad.

#### **- Eliminación de operaciones intragrupo**

La aplicación de éste régimen elimina la tributación de los beneficios internos entre entidades del grupo. En nuestro caso, podría beneficiarse la compraventa de inmuebles por parte de ArreCo a DevCo.

#### **- Simplificación administrativa**

En cuanto al IS, además de la presentación del modelo 220 de consolidación fiscal, cada una de las entidades deberá presentar el modelo 200.

**En conclusión, el hecho de presentar una declaración consolidada en cuanto a estas entidades generaría una tributación más eficiente del Proyecto, con una serie de ventajas que puede aprovechar, tal y como la compensación de bases imponibles negativa, el aprovechamiento conjunto de deducciones, y, la eliminación de efectos fiscales en operaciones intragrupo.**

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

La bonificación sobre la cuota derivada de las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas se aplica sobre la cuota íntegra consolidada correspondiente a dichas rentas. Si alguna de las entidades integrantes del grupo ha generado bases imponibles negativas, estas compensan la totalidad de las rentas positivas obtenidas por el resto de las sociedades del grupo y, por tanto, la bonificación se aplica sobre la renta que resulta de distribuir la cuota íntegra entre todas las rentas positivas integradas en la base imponible consolidada.

**En definitiva, en cuanto a la compatibilidad de los dos regímenes fiscales especiales aplicables al Proyecto, recomendamos aplicarlos conjuntamente en los términos expuestos a lo largo de este informe, por ser legalmente compatible su aplicación conjunta, y, a su vez, significativamente ventajosa fiscalmente para el Proyecto por suponer un menor coste fiscal, y, por ende, su eficiencia en materia de costes.**

## **XI. REPORTABILIDAD DEL PROYECTO BAJO LA DAC6**

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

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

mediante la **Ley 10/2020, de 29 de diciembre, por la que se modifica la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.**

Para conocer si las operaciones que se llevan a cabo en el Proyecto están sujetas a las obligaciones que la mencionada Directiva impone, debemos acudir a **La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que queda modificada como sigue:**

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

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

*a) Información de mecanismos transfronterizos definidos en el artículo 3.18 de la Directiva 2011/16/UE del Consejo en los que intervengan o participen cuando concurren alguna de las señas distintivas determinadas en el Anexo IV de la citada Directiva.*

*b) Información de actualización de los mecanismos transfronterizos comercializables a los que se refiere el artículo 3.24 de la Directiva 2011/16/UE del Consejo.*

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

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

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

- 1) **Que se trate de un mecanismo**: por mecanismo se entiende todo acuerdo, negocio jurídico, esquema u operación<sup>13</sup>.
- 2) **Que sea transfronterizo**: Un mecanismo es transfronterizo siempre que:  
afecte a más de un Estado miembro de la UE o a un Estado miembro y una tercera jurisdicción fiscal, y concurra al menos alguna de las condiciones siguientes:
  - *Que no todos los participantes sean residentes fiscales en la misma jurisdicción.*
  - *Que uno o más de los participantes del mecanismo sean simultáneamente residentes fiscales en más de una jurisdicción.*
  - *Que uno o varios de los participantes del mecanismo ejerzan una actividad económica en otra jurisdicción fiscal a través de un establecimiento permanente situado en esa jurisdicción, y el mecanismo constituya una parte o la totalidad de la actividad económica de ese establecimiento permanente.*
  - *Que uno o varios de los participantes en el mecanismo ejerzan una actividad en otra jurisdicción sin ser residentes a efectos fiscales o sin crear un establecimiento permanente que esté situado en esta jurisdicción y el mecanismo constituya una parte o la totalidad de dicha actividad económica.*
  - *Que dicho mecanismo tenga posibles consecuencias sobre el intercambio automático de información o la identificación de la titularidad real.*
- 3) **Que presente determinadas circunstancias o señas distintivas (hallmarks)**:  
La “*seña distintiva*” es una característica o particularidad que indicaría un riesgo potencial de elusión fiscal, ya que no se define que debe entenderse por planificación fiscal agresiva.

De lo expuesto podemos observar cómo el Proyecto sí es un mecanismo por ser una operación de inversión que desarrolla un negocio jurídico regulado en el pacto de socios; y, también es transfronterizo, ya que LuxCo tiene residencia fiscal en

---

<sup>13</sup> La existencia de un mecanismo entendido en estos términos puede ser excluida en aquellos asuntos en los que no existe actuación planificada encaminada al cierre de una operación.

Luxemburgo, pero la actividad económica la ejerce en España sin crear un establecimiento permanente y este constituye el total de su actividad económica.

Ahora bien, habrá que estudiar si se presentan las señas distintivas para determinar si efectivamente existen las obligaciones de información que se desprenden de la Directiva<sup>14</sup>.

A modo de resumen, son las siguientes:

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

**A priori no se cumple ninguna de las circunstancias denominadas como señas distintivas, según los datos facilitados a J&M Legal, por lo que el Proyecto (y, los correspondientes intermediarios fiscales) no tendrían que presentar los modelos informativos pertinentes<sup>15</sup>, y, en definitiva, el proyecto no sería reportable bajo la Directiva 2018/822.**

---

<sup>14</sup> Vid Anexo. DIRECTIVA (UE) 2018/ 822 DEL CONSEJO - de 25 de mayo de 2018 - que modifica la Directiva 2011/ 16/ UE por lo que se refiere al intercambio automático y obligatorio de información en el ámbito de la fiscalidad en relación con los mecanismos transfronterizos sujetos a comunicación de información.

<sup>15</sup> Modelo 234 (declaración informativa básica), modelo 235 (declaración informativa actualizada) y modelo 236 (declaración informativa de utilización).

Sin embargo, si a lo largo de éste se cumpliera alguna de ellas, deberían presentarse los correspondientes modelos, en las circunstancias que la Directiva señala.

#### **4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Directiva (UE) 2018/822 del Consejo de 25 de mayo de 2018. [DIRECTIVA \(UE\) 2018/822 DEL CONSEJO - de 25 de mayo de 2018 - que modifica la Directiva 2011/ 16/ UE por lo que se refiere al intercambio automático y obligatorio de información en el ámbito de la fiscalidad en relación con los mecanismos transfronterizos sujetos a comunicación de información](#)

Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.  
<https://www.boe.es/eli/es/l/1994/03/30/2/con>

Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.  
<https://www.boe.es/eli/es/l/2023/03/17/6/con>

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.  
<https://www.boe.es/eli/es/l/2014/11/27/27/con>

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.  
<https://www.boe.es/eli/es/l/2006/11/28/35/con>

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.  
<https://www.boe.es/eli/es/l/1992/12/28/37/con>

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>

Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.  
<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/5/con>.

Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2015/07/10/634/con>.

Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

<https://www.boe.es/eli/es/rd/1995/05/29/828/con>.

Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2012/11/30/1619/con>.

Instrumento de ratificación del Convenio entre el Reino de España y el Gran Ducado de Luxemburgo para evitar la doble imposición en materia de impuestos sobre la Renta y el Patrimonio y para prevenir el fraude y la evasión fiscal y protocolo anexo, hecho en Madrid el 3 de junio de 1986.

[https://www.boe.es/eli/es/ai/1986/06/03/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/ai/1986/06/03/(1)/con).

Sentencia de la Audiencia Nacional, Sección 2, Rec. 184/2016 de 29 de diciembre de 2017.

Resolución Vinculante de la Dirección General de los Tributos **V1978-16**, de 9 de mayo de 2016.

Resolución Vinculante de la Dirección General de los Tributos **V1410-16**, de 6 de abril de 2016.

Resolución Vinculante de la Dirección General de los Tributos **V3306-19**, de 2 de diciembre de 2019.

Resolución Vinculante de la Dirección General de los Tributos **V0464-22**, de 10 de marzo de 2022.

Resolución Vinculante de la Dirección General de los Tributos **V0090-24**, de 15 de febrero de 2024.