MORERA BARGUES ASESORES, S.L.

Nº 17 / Febrero-2013

NOTA SOBRE EL REGIMEN DE ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Tal como ya les comunicamos, para los períodos impositivos que se inician a partir del 1 de enero de 2013, se han modificado algunos de los requisitos para poder aplicar el régimen tributario especial de entidades que se dedican al arrendamiento de viviendas, regulado en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Dados los beneficios tributarios inherentes al mismo y la flexibilización de los criterios específicos que permiten su aplicación, pasamos a detallarles sus características y requisitos básicos.

- Se trata de un régimen especial regulado en el Impuesto sobre Sociedades, en adelante, IS, aplicable a sociedades que tienen como **actividad económica principal, no exclusiva, el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español**.

- La aplicación del régimen fiscal especial requiere 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** (hasta el 31-12-2012 eran 10).

  b) Que las viviendas **permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años** (antes 7 años).

  c) **No se exige una superficie mínima ni máxima construida** (antes las viviendas no podían tener una superficie construida superior a 135 metros).

  d) Que las actividades de arrendamiento **sean objeto de contabilización separada para cada inmueble, con el desglose necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda.**

  e) **La opción por este régimen debe comunicarse a la Administración tributaria** y surte efectos en el período impositivo en que se comunica y en los sucesivos hasta su renuncia.

- El beneficio fiscal consiste en una **bonificación del 85 por 100 de la parte de la cuota íntegra** correspondiente a las rentas derivadas del arrendamiento, incrementándose a un 90 por 100 cuando se trate de arrendamiento a discapacitados.

Precisiones:

- Se exige que el arrendamiento de viviendas se realice en el marco de una actividad económica, es decir, es necesario la existencia de medios materiales y personales que configuran la existencia de una organización empresarial en los términos establecidos en la Ley del IRPF, en su art.27.2.
- Esta actividad principal es compatible con la realización de otras actividades complementarias así como con la transmisión de los inmuebles una vez haya transcurrido el plazo durante el que deben haber estado arrendados. Esta compatibilidad incluiría la actividad de compraventa de inmuebles que no se destinen al arrendamiento siempre que todas estas otras actividades fuesen complementarias en el sentido de que el peso del importe de esas rentas sobre el total no sea significativo (menor del 45% del total de las rentas).
- Estas viviendas pueden haber sido adquiridas o bien construidas o promovidas por la entidad. Por tanto, si se tuviese la disponibilidad de viviendas a través de otro título jurídico, como usufructo, arrendamiento, etc., las rentas que procedan del arrendamiento de las mismas no podrán acogerse a la bonificación.
- Se entiende por arrendamiento de vivienda aquel que se constituye sobre una edificación habitable destinada a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos para los contratos de arrendamiento de viviendas. Esta condición excluye del ámbito de aplicación del régimen especial las viviendas que se destinen a satisfacer necesidades temporales de vivienda del arrendatario, como podría ser el caso de viviendas dedicadas al arrendamiento en temporada de vacaciones, así como los contratos formalizados para ejercer en la vivienda una actividad económica. En este último caso, debería ser aplicable este régimen fiscal especial cuando la vivienda se destine en parte a desarrollar actividades económicas, siempre que la utilización de esta parte no sea la principal. Tampoco sucede cuando las viviendas son cedidas en arrendamiento a una sociedad, que las destinará a su vez al arrendamiento para personas físicas
- Se asimilan a viviendas, a efectos de aplicar la bonificación, el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, así como cualquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que los mismos se arrienden conjuntamente con la vivienda. Por tanto, las plazas de garaje, trasteros y demás dependencias que se arrienden de forma independiente a las viviendas no pueden acogerse a la bonificación y no computan a efectos de valorar el cumplimiento de la actividad principal de arrendamiento de viviendas.
- Es requisito que las viviendas destinadas al arrendamiento estén situadas en territorio español, con independencia de su ubicación (ciudad, campo, costa, etc.), siempre que se cumpla la condición esencial de destino a vivienda permanente del arrendatario.
- En el caso de viviendas poseídas a través de contratos de arrendamiento financiero, dado que a través de estos contratos se adquiere la propiedad económica de las mismas y, por tanto, forman parte del activo de estas empresas, dichas viviendas deben computarse a los efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos a este régimen fiscal especial.

- El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por el sujeto pasivo en cada período impositivo debe ser en todo momento igual o superior a ocho, sin límite máximo. Aun cuando al inicio del período la entidad disponga de dicho número de viviendas pero, sin embargo, se transmitan durante el mismo viviendas que dejen reducido el número de las arrendadas por debajo de ocho, en ese período no puede aplicarse este régimen fiscal, incluso cuando al cierre del mismo se vuelva a alcanzar dicho número.
- El tiempo de arrendamiento o el tiempo en que las viviendas han estado ofrecidas en arrendamiento se computa desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por aplicar el régimen. A su vez la vivienda puede estar en alguna de estas dos situaciones: - arrendada a la fecha de inicio de ese período impositivo: el plazo se computa desde dicha fecha; - no arrendada a la fecha de inicio de ese período impositivo: el plazo se computa desde la fecha en que se arriende por primera vez. Si las viviendas son adquiridas o promovidas con posteridad al inicio del período impositivo en el que se comunique la opción por aplicar este régimen. En este caso el plazo se computa desde la fecha en que la vivienda se arrienda por primera vez.

Quedamos, como siempre, a su disposición para aclararles cualquier duda sobre el particular o cualquier otro tema que sea de su interés.

MORERA BARGUÉS ASESORES, S.L.
Gran Vía Carlos III, 94 3ª Planta.
08028 Barcelona.
Telf.: 933 308 051. Fax: 934 112 807.
E-mail : info@moreraasesores.com
Web: http://moreraasesores.com