

Alquiler de viviendas Tributación por el Impuesto de Sociedades al 1%

Con el fin de la precariedad e informal, el pasado 25 de abril, el Gobierno aprobó un nuevo paquete de medidas económicas y sociales que pretenden estimular el mercado inmobiliario de viviendas en alquiler, para, dar respuesta a la creciente necesidad social de acceso a la vivienda de jóvenes e inmigrantes y facilitar la movilidad geográfica de los trabajadores.

NUEVO RÉGIMEN FISCAL. Mediante el Real Decreto-Ley 2/2003, de 25 de abril se crea un nuevo régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades que, conjuntamente, podrá beneficiar a aquellas entidades que ofrezcan viviendas en alquiler situadas en el territorio español que, por sus dimensiones, precios de alquiler y demás requisitos específicos, tengan destinados a sectores sociales de poder adquisitivo medio o bajo.

En cualquier caso, la aplicación de este régimen fiscal requiere que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en alquiler por la entidad sea, en todo momento, como mínimo de 20. A su vez, al menos, un tercio de las viviendas de alquiler deberá haberse construido de origen de la vivienda a favor del inquilino, estableciéndose determinadas plazas para el alquiler de tal vivienda. La certificación de ambas exigencias conllevará la

posibilidad de continuar transmittiendo e hipotecando en viviendas que, muy probablemente, desincentivará el acceso a este régimen fiscal. Se permite, sin embargo, la adquisición de viviendas en fase de construcción y sobreplaza, con el límite del 20% del total de viviendas de la entidad.

Para las viviendas que no sean de posesión oficial o declaradas protegidas se imponen requisitos adicionales: adaptación a valor de mercado

que unas y otros están situadas en el entorno urbano. Además, se limita la evolución de la renta durante los 5 primeros años, fijándose un incremento anual máximo de 0,75 puntos por debajo de la evolución del IPC.

BONIFICACIONES. El régimen fiscal especial se concreta en una bonificación del 80% de la parte de la cuota del Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los resultados de

que unas y otros están situadas en el entorno urbano. Además, se limita la evolución de la renta durante los 5 primeros años, fijándose un incremento anual máximo de 0,75 puntos por debajo de la evolución del IPC.



Nos encontramos ante un nuevo régimen fiscal que reduce al mínimo la tributación de las rentas derivadas del alquiler de viviendas

tenidos por el alquiler de viviendas. La misma reducción será aplicable a las ganancias derivadas de la transmisión de las viviendas, siempre que se cumpla con los demás requisitos de ámbito del arrendamiento y el importe obtenido se reinvierta en el plazo de un año en otras viviendas con las mismas características. El tipo impositivo que pueden disfrutar las entidades que cumplan con estas condiciones será del 1%.

La bonificación puede incrementarse en un 5% quedando el tipo impositivo al 1%, en los supuestos en los que

la renta o ganancia beneficiada correspondiente a viviendas cuyos contratos de arrendamiento incorporen la opción de compra, y en los que las viviendas sean de posesión oficial o declaradas protegidas o bien, sin tener esta calificación, la renta anual fiscal no exceda de aplicar un 4% al precio legal máximo de las viviendas protegidas en arrendamiento. En la adquisición de las viviendas a copia rentas posteriormente las sea aplicable esta bonificación reducida se aplicará el tipo superior-reducido del 4% del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Debe tenerse en cuenta que, en las transmisiones de viviendas, estas bonificaciones serán incompatibles con la deducción por reinversión de bienes.

Debe tenerse en cuenta que, en las transmisiones de viviendas, estas bonificaciones serán incompatibles con la deducción por reinversión de bienes.

Los sectores de entidades que se hayan acogido a la aplicación de este régimen no podrán beneficiarse de las deducciones previstas para evitar la doble imposición.

TRIBUTACIÓN OPCIONAL. La tributación por este régimen especial se opta por escrito y deberá comunicarse oportunamente a la Administración Tributaria, pero solo será posible para aquellos períodos impositivos que se inicien a partir de la entrada en vigor de la norma y que coincidan con pe-

riódico impositivo.

La opción por este régimen no procederá cuando sea aplicable alguno de los restantes regímenes fiscales especiales (sociedades participadas, instituciones de inversión colectiva, etc.).

La opción por este régimen no procederá cuando sea aplicable alguno de los restantes regímenes fiscales especiales (sociedades participadas, instituciones de inversión colectiva, etc.).

Los sectores de entidades que se hayan acogido a la aplicación de este régimen no podrán beneficiarse de las deducciones previstas para evitar la doble imposición.

LILLIAN MATEU RULANDO
Socia de LEMMAR Abogados

LEYMAR Abogados
BOULEVARD
C/ Roger de Llúria, s/n - 08011 B
08006
TEL: 91 587 09 73
FAX: 91 571 12 61
www.leymar.com