Boletín Oficial

DE LA

ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

ADPI

ASSESSORS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA//AGENTS IMMOBILIARIS DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA VALENCIANA

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO

AÑO 22 NÚMERO 180

Julio/Agosto 2018

Boletín Oficial
AVAI

Julio/Agosto 2018
AÑO 22 NÚMERO 180

Sumario

Actualidad Corporativa ..... **págs. 3-10**

«*Desde el GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE*»:

- Principales Novedades Tributarias introducidas por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018 ..... pág. 3

- La Tributación de los Alquileres Turísticos ..... págs. 4-10

Información General ..... **págs. 11-14**

- Los inversores disparan su interés por los locales comerciales ..... pág. 11

- El precio medio de la vivienda crece ya en el 71% de los municipios costeros ..... pág. 12

- Contratos de alquiler: asegúrate de que entiendes todo lo que firmas .... págs. 13-14

Formación Continuada ..... **págs. 15-23**

La financiación hipotecaria. Modificaciones legales en el crédito hipotecario..... págs. 15-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada ..... pág. 23

Consultorio Formativo ..... **págs. 24-27**

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada ..... pág. 27

La Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios ha adoptado las medidas y niveles de seguridad del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Gascó Oliag, nº10-1º-1ª, Código Postal 46010, de Valencia. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: avai@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito
Recepción: Periódica
Edición: A.V.A.I.
Imprime: Gráficas Alhorí
Ángeles Carrillo Baeza
D.L.: V-1507-1.997

Boletín Oficial
DE LA
ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS

Redacción y Administración
C/ Gascó Oliag, nº 10 - 1º - 1ª
46010 - VALENCIA
Tel .- 96 393 57 43
Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com

@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes

Web: www.atp-avai.com

ACTUALIDAD Corporativa

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE»

Principales Novedades Tributarias introducidas por la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para 2018

El Boletín Oficial del Estado de 4 de julio, publica la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, entrando en vigor al día siguiente al de su publicación, salvo excepciones.

NOVEDADES PRESUPUESTO 2018

Esta ley introduce varias novedades en materia social-laboral y fiscal-tributario:

- ***El incremento del porcentaje aplicable a la base reguladora de la pensión de viudedad.***
- ***Medidas para la incentivación del empleo autónomo en municipios con menos de 5.000 habitantes.***
- ***El incremento salarial del personal al servicio público.***
- ***Una subida en la cuota mínima de autónomos a partir de agosto.***
- ***Y se reconoce un subsidio extraordinario por desempleo.***

OTRAS NOVEDAES

Junto con las anteriores, también destacamos las siguientes novedades:

- Se establece **el incremento de las pensiones de la Seguridad Social** que se aplicarán retroactivamente desde el pasado 1 de enero. Las pensiones abonadas por el sistema de la Seguridad Social (en su **modalidad contributiva**), así como de Clases Pasivas del Estado, se verán incrementadas en el año 2018 en un **0,25%**.
- También se ha ampliado el permiso de paternidad a 5 semanas: Con efectos desde la entrada en vigor de esta Ley y vigencia indefinida, **se amplía en permiso de paternidad a 5 semanas**.
- Se reconoce **una ayuda económica de acompañamiento a jóvenes inscritos en el Sistema Nacional de Garantía Juvenil que suscriban un contrato para la formación y el aprendizaje**. (En vigor al mes siguiente al de su publicación en el BOE y se extenderá mientras esté vigente la Iniciativa de Empleo Juvenil).
- La cuantía de la ayuda económica será igual al 80% del indicador público de rentas de efectos múltiples mensual (IPREM) vigente en cada momento, con una duración máxima de 18 meses ampliable a 36 meses para personas con discapacidad.
- Además, se reconoce una **bonificación por conversión en indefinidos de estos contratos, de 250 euros mensuales durante un período de 3 años** (3.000 euros/año).
- Se fijan las cuantías del interés legal del dinero, del interés de demora y del IPREM.
- Se reconocen nuevas reducciones en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades.
- El tipo impositivo de las entradas de cine pasa del 21% al 10%.
- Se prorroga la exigencia del Impuesto sobre el Patrimonio para este año.

Enlace directo al texto íntegro «*Principales Novedades Tributarias LPGE 2018*»:

https://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Le_Interesa/2018/LPGE_2018.pdf

ATP
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde el GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE»

La Tributación de los Alquileres Turísticos

ACTIVIDAD DE ALQUILER DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto que el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Por tanto, cuando se produzca la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa se tratará de un alquiler turístico, que se someterá a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, según establece el art.5 e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo que es lo que se denomina alquiler turístico y hay que diferenciarlo de los servicios que presta la industria hotelera.

La Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) pone como ejemplos de "servicios complementarios propios de la industria hotelera" los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos (art 20.uno.23º. b.' LIVA). En este sentido, **los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo**. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración. (Consultas DGT V0081.16 y V0575.15)

En particular, se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera, además de los citados, los servicios de limpieza del interior del apartamento, así como los servicios de cambio de ropa en el apartamento, ambos prestados con periodicidad.

Por el contrario, **no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera** los que a continuación se citan:

- *Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.*
- *Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.*
- *Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).*
- *Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.*

IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El artículo 78 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), define la naturaleza y hecho imponible del IAE, estableciendo que es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o

artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Por su parte el artículo 79 TRLRHL regula la actividad económica gravada, señalando que se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de 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.

La regla 2ª de la Instrucción para la aplicación de las Tarifas del IAE, aprobadas ambas (Instrucción y Tarifas) por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, establece que el mero ejercicio de cualquier actividad económica especificada en las Tarifas, así como el mero ejercicio de cualquier otra actividad de carácter empresarial, profesional o artístico no especificada en aquéllas, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y de contribuir por este impuesto, salvo que en la presente Instrucción se disponga otra cosa. La regla 4ª.1 de dicha Instrucción dispone que, con carácter general, el pago correspondiente a una actividad faculta, exclusivamente, para el ejercicio de esa actividad, salvo que, en la Ley reguladora de este Impuesto, en las Tarifas o en la presente Instrucción se disponga otra cosa.

Por tanto, de acuerdo con la regla 4ª.1 debemos analizar las diferentes posibilidades dentro de la actividad de alquiler de apartamentos turísticos con la finalidad de realizar una correcta clasificación en las Tarifas del IAE:

En primer lugar, cabe analizar la actividad por la que una persona o entidad cede, a cambio de un precio a arrendatarios, apartamentos por periodos de tiempo determinado prestando servicios de hospedaje. Entendiendo que la actividad de hospedaje se caracteriza porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como limpieza de inmuebles, cambio de ropa, custodia de maletas, puesta a disposición del cliente de vajilla, enseres y aparatos de cocina, y a veces, prestación de servicios de alimentación. En este sentido, las Tarifas del IAE clasifican en la Agrupación 68 de la sección primera, el "Servicio de hospedaje". Dentro de dicha Agrupación, se encuentra el grupo 685 "Alojamientos turísticos extrahoteleros", en el que se clasificarán aquellas actividades que tengan la naturaleza de servicios de hospedaje, pero que se presten en establecimientos distintos a los hoteles y moteles, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, hoteles-apartamentos, empresas organizadas o agencias de explotación de apartamentos privados, y campamentos turísticos tipo camping. En particular, tienen su encuadre en dicho grupo 685 los servicios de hospedaje prestados en fincas rústicas, casas rurales y hospederías en el medio rural, así como albergues juveniles, pisos y similares que no tengan, objetivamente, la condición de ninguno de los establecimientos enumerados anteriormente.

Debe recordarse que, según señala la nota adjunta al grupo 685, si los establecimientos de hospedaje en él clasificados permanecen abiertos menos de ocho meses al año, la cuota de Tarifa será del 70 por 100 de la cuota señalada en el mismo.

Por otro lado, y conforme establece la letra F) del apartado 2 de la regla 4ª de la Instrucción, los sujetos pasivos que ejerzan la actividad de servicios de hospedaje podrán prestar, sin pago de cuota adicional alguna, servicios complementarios, tales como servicios de limpieza, cambio de sabanas, internet, televisión etc.

En consecuencia, el grupo 685 de la sección primera de las Tarifas del IAE clasifica la actividad de explotación de apartamentos turísticos extrahoteleros (DGT V0215-18, DGT V0731-17).

En segundo lugar, debemos analizar el supuesto en el que una persona o entidad propietaria de un apartamento turístico lo arrienda a una entidad mercantil o persona física que lo explota como establecimiento extrahotelero, contratando ésta, su ocupación con touroperadores y/o el personal necesario y asumiendo todos los riesgos de la explotación. La persona o entidad propietaria del apartamento turístico desarrolla la actividad de arrendamiento de inmuebles clasificada en el epígrafe 861.2 de la sección 1ª del IAE "Alquiler de locales industriales y otros alquileres NCOP" (DGT V2540-08, DGT 1160-02).

En tercer lugar, cabe estudiar el supuesto que dicha actividad consista, exclusivamente, en el arrendamiento por períodos de tiempo de casas o parte de las mismas, sin prestar ningún servicio propio de la actividad de hospedaje y limitándose a poner a disposición del arrendatario las instalaciones. Por tanto, en la medida en que esto sea así, estaremos ante una actividad propia del Epígrafe 861.1 "Alquiler de viviendas" de la Sección Primera de las Tarifas, debiendo el titular de la actividad, en principio, darse de alta y tributar por el mismo. No obstante, lo anterior, la Nota 2ª de dicho Epígrafe establece que "los sujetos pasivos cuyas cuotas por esta actividad sean inferiores a 601,01 euros tributarán por cuota cero", en cuyo caso, de acuerdo con lo dispuesto en la Regla 15ª de la Instrucción, "los sujetos pasivos no satisfarán cuota alguna por el impuesto, ni estarán obligados a formular declaración alguna" (DGT 1821-02).

En conclusión, el simple alquiler de pisos o apartamentos para fines de semana o periodos determinados de tiempo, sin que el titular de la actividad de alquiler preste ningún otro tipo de servicio al inquilino, constituye una actividad propia del Epígrafe 861.1 de la Sección primera de las Tarifas, "Alquiler de viviendas" (DGT V0898-17, DGT V0931-11 DGT 1482-02)

No debemos olvidar, una vez clasificada la actividad en su grupo o epígrafe correctamente, el régimen de exenciones reguladas en el artículo 82.1 c) TRLRHL, conforma al cual están exentas del IAE las personas físicas residentes y los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

Dicha exención supone, a efectos de este impuesto, la no obligación de darse de alta en la matrícula del impuesto ni de tributar por el mismo, con independencia de las obligaciones de carácter censal que le pueda corresponder cumplimentar al sujeto pasivo en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que regula en el capítulo I del título II del Reglamento, las obligaciones censales.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSÍCAS

Con carácter general, los rendimientos derivados del alquiler de apartamentos turísticos tendrán la consideración de **rendimientos del capital inmobiliario**.

Para que proceda esa calificación, el alquiler se tiene que limitar a la mera puesta a disposición de un inmueble durante un periodo de tiempo, sin que vaya acompañado de la prestación de servicios propios de la industria hotelera. A modo de ejemplo, no se consideran como tales: los servicios de limpieza realizados antes de la llegada de los inquilinos o tras la salida de éstos o la entrega y recogida de llaves en el momento de la entrada y salida de los clientes.

Los rendimientos obtenidos por el arrendamiento se declararán por el titular del inmueble o del derecho que le habilita para la cesión (por ejemplo, en el caso de un usufructuario del inmueble que cede el mismo) por la diferencia entre los ingresos íntegros y los gastos fiscalmente deducibles.

Al rendimiento neto resultante de esa operación **no le resultará aplicable la reducción del 60%** prevista en el artículo 23.2 de la Ley de IRPF, ya que los apartamentos de uso turístico no tienen por finalidad satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.

Los periodos de tiempo en los que el inmueble no haya sido objeto de cesión, generan la correspondiente imputación de renta inmobiliaria, al igual que cualquier otro inmueble, cuya cuantía sería el resultado de aplicar el porcentaje de imputación que corresponda (1,1% ó 2%) al valor catastral del inmueble, y en función del número de días que no haya estado cedido con fines turísticos (o, en su caso, arrendado).

No obstante, el arrendamiento se puede entender como una actividad empresarial y los rendimientos derivados de la misma tendrán la consideración de **rendimientos de actividades económicas** cuando, además de poner a disposición el inmueble, se ofrezcan, durante la estancia de los arrendatarios, servicios propios de la industria hotelera como pueden ser: servicios periódicos de limpieza, de cambio de ropa, de restauración, de ocio u otros de naturaleza análoga o cuando, sin prestar tales servicios, se disponga de una persona con contrato laboral y jornada completa para la ordenación de la actividad.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

Información general:

- *Quien realiza arrendamientos de alojamientos turísticos tiene, a efectos del IVA, la condición de empresario (art 5.uno.c LIVA).*
- *En tanto que realizados por empresarios los arrendamientos de alojamientos turísticos están sujetos al IVA (art 4.uno LIVA).*
- *La sujeción al IVA determina la no sujeción al concepto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), salvo que sea de aplicación la exención en el IVA (art 4. cuatro LIVA).*
- *Conforme a la doctrina de la Dirección General de Tributos (consulta V0420-18 entre otras), están **exentos del IVA** y, por tanto, sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas del ITP aquellos arrendamientos de alojamientos turísticos en los que el arrendador NO presta servicios típicos de la industria hotelera. En estos casos, el arrendador no debe presentar ni ingresar el IVA.*

- *En caso de prestarse servicios propios de la industria hotelera, el arrendamiento de un apartamento turístico no estará exento del IVA y deberá tributar al tipo reducido del 10 por 100 como un establecimiento hotelero por aplicación del art 91.uno.2. 2º LIVA y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos. Ver consulta V0714-15.*

- *En el ITP, concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas, la cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la Comunidad Autónoma.*

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado la tarifa a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará la siguiente escala:

	Euros
Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante, 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.	

(Artículo 12.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

Normativa interna

Conforme a la normativa interna, 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 (LIRNR), se consideran renta obtenida en territorio español los rendimientos derivados, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a los mismos.

Convenio

Los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España atribuyen potestad para gravar las rentas de los bienes inmuebles al Estado donde están situados los mismos. De acuerdo con los Convenios, las rentas de bienes inmuebles pueden someterse a imposición en el Estado de situación de los mismos, tanto si derivan de la utilización o disfrute directo como del arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de los mismos. Por tanto, las rentas derivadas de bienes inmuebles situados en España pueden ser gravadas conforme a la Ley española.

Tributación

La forma de tributación será diferente dependiendo de si el arrendamiento del inmueble sito en España constituye o no una actividad económica. Si no constituye actividad económica sería calificado como rendimiento de capital inmobiliario.

a) Rendimiento de capital inmobiliario

En este supuesto, el alquiler se limita a la mera puesta a disposición de la vivienda, sin que se complemente con la prestación de servicios propios del sector de hostelería.

El rendimiento a declarar es el importe íntegro que se recibe del arrendatario, sin deducir ningún gasto.

No obstante, cuando se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea y desde 1 de enero de 2015, también en Islandia y Noruega, para la determinación de la base imponible, podrán deducir los gastos previstos en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, si se trata de personas físicas, o los previstos en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, si se trata de personas jurídicas, siempre que se acredite que están relacionados directamente con los rendimientos obtenidos en España y que tienen un vínculo económico directo e indisociable con la actividad realizada en España.

Este rendimiento se entiende devengado cuando resulte exigible por el arrendador o en la fecha de cobro si es anterior.

El tipo de gravamen aplicable es el general, vigente según el año de devengo (ver cuadro).

Año de devengo	2011	2012-2014	2015			2016 y siguientes
			Residentes UE, Islandia y Noruega		Resto de contribuyentes	
Tipo impositivo	24%	24,75%	Hasta 11-07: 20%	Desde 12-07: 19,50%	24%	Residentes UE, Islandia y Noruega: 19% Resto de contribuyentes: 24%

Modelo de declaración: modelo 210, consignando el tipo de renta 01 o 35.

Se utilizará tanto para declarar de forma separada cada devengo de renta como para declarar de forma agrupada varias rentas obtenidas en un periodo determinado.

Agrupación de rentas: podrán agruparse rentas del arrendamiento obtenidas por un mismo contribuyente, siempre que procedan del mismo pagador, sea aplicable el mismo tipo de gravamen y procedan del mismo inmueble (consignando como Tipo de renta: 01). No obstante, tratándose de rendimientos de inmuebles arrendados no sujetos a retención, devengados a partir de 1 de enero de 2018, podrán agruparse rentas del arrendamiento que procedan de varios pagadores siempre que sea aplicable el mismo tipo de gravamen y procedan del mismo inmueble (en este caso, consignando como Tipo de renta: 35). En ningún caso las rentas agrupadas pueden compensarse entre sí.

El periodo de agrupación será trimestral si se trata de autoliquidaciones con resultado a ingresar, o anual si se trata de autoliquidaciones de cuota cero o con resultado a devolver.

Formas de presentación:

- *En papel, imprimiendo el documento PDF que resulta de cumplimentar el formulario disponible en el portal de internet de la Agencia Tributaria.*
- *Ejemplo de cumplimentación: www.agenciatributaria.es/Fiscalidad de no residentes/IRNR/sin EP/Modelo 210/Información y Ayuda/Información general*
- *Telemática, por Internet.*

Plazo de presentación: depende del resultado de la autoliquidación:

- *Con resultado a ingresar: los veinte primeros días naturales de los meses de abril, julio, octubre y enero, en relación con las rentas cuya fecha de devengo esté comprendida en el trimestre natural anterior.*
- *Domiciliación del pago de la deuda tributaria: en el caso de presentación telemática podrá domiciliarse el pago entre el 1 y el 15 de los meses de abril, julio, octubre y enero.*
- *Con resultado de cuota cero: del 1 al 20 de enero del año siguiente al de devengo de las rentas declaradas.*
- *Con resultado a devolver: a partir del 1 de febrero del año siguiente al de devengo de las rentas declaradas y dentro del plazo de cuatro años contados desde el término del periodo de declaración e ingreso de la retención. Se entenderá concluido el plazo para la presentación de la autoliquidación en la fecha de su presentación.*

b) Rendimiento de actividad económica obtenido por medio de establecimiento permanente (EP).

Existirá actividad económica realizada a través de EP si se cumple alguna de las siguientes condiciones:

- *que se disponga en España para la ordenación de la actividad de al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa,*
- *si el alquiler de la vivienda de uso turístico se complementase con la prestación de servicios propios de la industria hostelera tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa y otros análogos. Estos servicios podrán prestarse de forma directa o a través de la subcontratación a terceros.*

Los EP deberán presentar declaración por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR) en los mismos modelos y en los mismos plazos que las entidades residentes sujetas al Impuesto sobre Sociedades.

Tipo de gravamen:

Para períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2015 se aplicará el tipo de gravamen que corresponda de entre los previstos en la normativa del Impuesto de Sociedades. El tipo general de gravamen será el 25%. No obstante, será aplicable el 28% en el periodo impositivo 2015.

Deducciones y bonificaciones:

Los EP podrán aplicar a su cuota íntegra, las mismas deducciones y bonificaciones que los contribuyentes por el Impuesto sobre Sociedades.

Periodo impositivo y devengo:

El periodo impositivo coincide con el ejercicio económico que declare, sin que pueda exceder de doce meses. El impuesto se devenga el último día del periodo impositivo.

Retenciones e ingresos a cuenta:

Los EP están sometidos al mismo régimen de retenciones que las entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades por las rentas que perciban.

Pagos fraccionados:

Los EP están obligados a efectuar pagos fraccionados a cuenta del impuesto en los mismos términos que las entidades sujetas al IS. Las obligaciones formales relativas a los pagos fraccionados son:

- *Plazos: 20 primeros días naturales de los meses de abril, octubre y diciembre.*
- *Modelo: 202*
  Cuando no deba efectuarse ingreso alguno en concepto de pago fraccionado, no será obligatoria la presentación del modelo 202, salvo para aquellos EP que tengan la consideración de Gran Empresa, que deberán presentar el modelo, aún cuando no deba efectuar ingreso alguno, lo que originará la existencia de autoliquidaciones negativas.

Declaración:

- *Plazo: 25 días naturales siguientes a los seis meses posteriores a la conclusión del periodo impositivo.*
- *Modelo: 200*

Obligaciones formales:

Los EP están obligados al cumplimiento de las mismas obligaciones de índole contable, registral o formal que son exigibles a las entidades residentes.

Deben solicitar, antes del inicio, su inscripción en el Censo de Empresarios a través del modelo 036.

Esta declaración también servirá para solicitar, en el caso de contribuyente persona jurídica, la asignación del número de identificación fiscal del establecimiento permanente.

También existe la obligación de nombrar un representante con domicilio en España.

OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN

Desde 2018 se establece una nueva obligación de suministro de información relativo a las cesiones de viviendas con fines turísticos a través del modelo 179, que deben presentar las personas o entidades que intermedien en la cesión de uso de viviendas con fines turísticos (ya sean analógicos o digitales); y, en particular, las denominadas "plataformas colaborativas" que intermedien en dichas cesiones.

IMPORTANTE: Esta nueva obligación de información tendrá pleno efecto en la campaña de la declaración de Renta 2018, a presentar en 2019, sin perjuicio de la obligación de declarar las rentas percibidas por la cesión de estas viviendas con fines turísticos en el ejercicio en que se devenguen, al igual que el resto de rendimientos de capital inmobiliario.

Los intermediarios de estas operaciones informarán a la AEAT a partir del ejercicio 2018 de cada una de las cesiones de inmuebles con fines turísticos situadas en territorio español. Se incluyen las cesiones de viviendas turísticas (art. 5.e) de la LAU y el alquiler de temporada (art. 3 de dicha Ley).

La información a suministrar en el nuevo modelo 179 comprende:

- *Titular de la vivienda.*
- *Titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda (si es distinta del titular de la vivienda).*
- *Identificación de las personas o entidades cesionarias.*
- *Inmueble objeto de cesión.*
- *Número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.*
- *Importe percibido por el titular cedente del derecho.*
- *Número de contrato asignado por el intermediario.*
- *Fecha de inicio de la cesión.*
- *Fecha de intermediación.*
- *Identificación del medio de pago utilizado.*

ALQUILER TURÍSTICO

SI SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (limpieza, lavandería, restauración, etc.)	IAE	**GRUPO 685: ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EXTRAHOTELEROS**
	IRPF	**RENDIMIENTOS ACTIVIDAD ECONÓMICA**
	IVA	**SUJETO Y NO EXENTO 10%**
	ITP	**NO SUJETO**
	IRNR	**RENDIMIENTO ACTIVIDAD ECONÓMICA OBTENIDO MEDIANTE EP**
	D. INFORMATIVAS	**MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)**
SI NO SE PRESTAN SERVICIOS COMPLEMENTARIOS PROPIOS INDUSTRIA HOTELERA (sólo alquiler)	IAE	**EPÍGRAFE 861.1: ALQUILER DE VIVIENDAS**
	IRPF	**RENDIMIENTOS CAPITAL INMOBILIARIO (sin reducción)**
	IVA	**EXENTO**
	ITP	**Tarifa fijada por la CC.AA. En su defecto escala prevista en el art. 12.1 RDL 1/1993**
	IRNR	**RENDIMIENTO DE CAPITAL INMOBILIARIO**
	D. INFORMATIVAS	**MODELO 179: A PRESENTAR POR LOS INTERMEDIARIOS (EN PARTICULAR, POR PLATAFORMAS COLABORATIVAS)**

Los inversores disparan su interés por los locales comerciales

- ***La inversión sube hasta 1.100 millones, con una previsión de alza para este año del 37%.***
- ***Los fondos protagonizan la mayor parte de las operaciones.***

Los locales en las calles más comerciales de España se han convertido en un objeto de deseo para los inversores del mercado inmobiliario. Grandes fondos y compañías de seguros están apostando por este tipo de activos y la previsión para este año es que bata un nuevo récord.

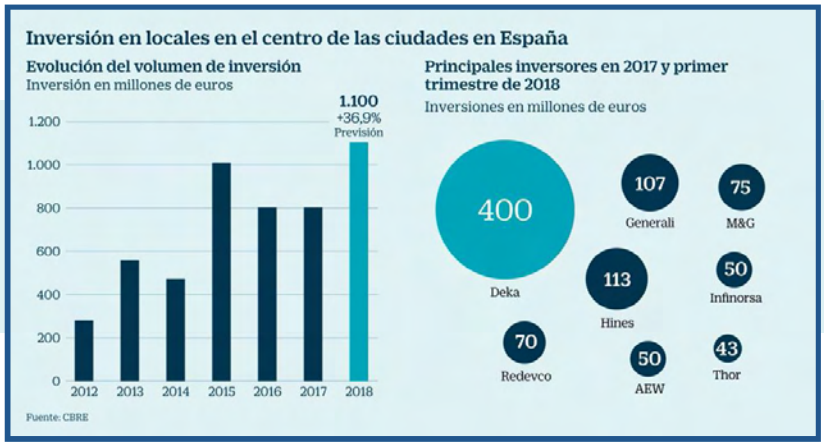
Los inversores destinarán alrededor de 1.100 millones de euros en este tipo de locales comerciales en 2018, según la previsión de la consultora CBRE. Supera en 300 millones el capital destinado en 2017, lo que significa un crecimiento de un 36,9% en compras de tiendas en lo que se conoce como high street, es decir, calles comerciales como Preciados y Serrano en Madrid o Paseo de Gracia o Portal de l'Àngel en Barcelona.

De hecho, estas dos ciudades acapararon el pasado año el 79% de esta inversión total. "No obstante, otras ciudades de España están en auge y existe una creciente demanda de producto de inversión en ciudades como Bilbao, Valencia, Sevilla y Málaga".

Los inversores han visto este tipo de activos bien ubicados como una buena alternativa donde colocar su dinero, como alternativa en un contexto de tipos de interés bajos y porque estas tiendas de high street se comportan mejor ante la competencia del comercio online. Actualmente la rentabilidad de estas propiedades en Barcelona alcanza el 3,5%, en Madrid el 3,25% y en otras ciudades (con más riesgo) es incluso superior.

Los protagonistas de estas adquisiciones son fundamentalmente grandes fondos. Hines, M&G, AEW, Thor, Union Investment, CBRE GI o Deka. También las socimis, como Tander, Ores o Silicius, han empezado a mostrar interés.

Entre las grandes operaciones destaca la adquisición en enero, por parte del fondo alemán Deka, de 16 tiendas de Inditex por 400 millones de euros. Otra operación significativa fue la adquisición del Mercado de San Miguel por el fondo holandés Redevco, que pagó 70 millones.



El precio medio de la vivienda crece ya en el 71% de los municipios costeros

El precio medio de las viviendas aumentó en el 71% de los municipios de la costa española en el último año, registrándose los precios más altos en enclaves como Ibiza (3.527 euros/m2); Sitges (3.252 euros/m2) o Calvià (2.888 euros/m2), según un estudio realizado por profesionales del sector.

En este sentido, se constata una aceleración del precio de la vivienda en la Costa del Sol, Islas Baleares y Canarias, y el comienzo de un cambio de tendencia, al alza, en Huelva, Granada, Tarragona, Manga del Mar Menor, Almería o sur de Pontevedra, de acuerdo con el informe "Vivienda en Costa 2018", que analiza 147 municipios costeros.

Las zonas donde se han registrado los crecimientos más intensos en el último año son Sanxenxo (Pontevedra), donde el precio medio ha experimentado una subida interanual del 24,6%, Sóller (Mallorca), con incrementos del 21%, y Arrecife (Lanzarote), donde se ha registrado un ascenso del 17,8%.

A continuación se sitúan Ibiza, donde el precio medio ha crecido un 17% en el último año, Palma de Mallorca (14,7%) y Santa Margalida (17,7%) -las dos en Mallorca-, Cartaya (17,1%) y Almonte (15,2%) -ambas en Huelva-, Orihuela Costa (16,7%) y Calpe (16,5%) -las dos en Alicante-, y Alboraya (Valencia), donde se han registrado crecimientos del 14,5 %.

Con todo ello, los enclaves con los precios medios más altos -excluyendo las capitales- son la isla de Ibiza (3.527 euros/m2); Sitges (3.252 euros/m2); Calvià (2.888 euros/m2); Castelldefels (2.738 euros/m2) y Gavà (2.276 euros/m2).

Por su parte, las caídas de precio más acusadas se registraron en Calonge (Girona), con descensos del 11,2%, Mojácar (Almería), con bajadas del 8,3%, y Sada (A Coruña), con el 7,2% menos, según el estudio, que analiza los precios entre el primer trimestre de 2017 y el mismo periodo de este año.

Otras zonas de costa que han experimentado descensos superiores al 4 % son Vigo (Galicia), Puerto de Santa María, Vejer de la Frontera y San Fernando -los tres en Cádiz-, y Gandía y Canet d'En Berenguer -ambos en Valencia-.

Así, se prevé que en un 57,1% de las zonas los precios se incrementen este año y que en el 42,9% restante se estabilicen.

Con respecto a las existencias o "stock" de vivienda, ya es prácticamente inexistente en el 19 % de las zonas. Destacan Ibiza; costas de Conil y Tarifa (Cádiz); Fuerteventura; Lanzarote y sur de Gran Canaria, así como la costa vasca.

El excedente de vivienda nueva (finalizada a partir de 2008) se está absorbiendo progresivamente y se reduce al 1,6%. No obstante, la digestión de esta sobreoferta llevará más tiempo en las costas de Tarragona, Castellón, Galicia, Cantabria e islas del archipiélago canario.

Contratos de alquiler:
asegúrate de que entiendes todo lo que firmas

Tanto si eres el propietario de una vivienda como el inquilino que va a vivir en ella, ***todos deben entender lo que están firmando a la hora de redactar el contrato de arrendamiento***. Es importante un lenguaje claro y sencillo pero que sea un texto completo, por lo que siempre es aconsejable que lo redacte un profesional especializado. **Se deben incluir los derechos y deberes de cada una de las partes, porque es tan importante lo que se dice como lo que queda a interpretación de la LAU**.

El contrato de alquiler de una vivienda se debe tratar con sumo interés y con el cuidado necesario para que todas las partes estén satisfechas. Igual que un propietario quiere todas las garantías para estar tranquilo con la persona a la que arrienda su vivienda, el inquilino tiene que estar seguro de los derechos que tiene y de quién paga cada cosa.

Por conseguirlo, es importante la redacción del contrato de alquiler, "***hay que asegurarse de que todas las partes entienden bien lo que están firmando***".

El ***documento debe ser a la vez claro y sencillo pero completo***, es decir, que refleje tanto los derechos y obligaciones de ambas partes: *desde incluir la duración de contrato y sus prórrogas hasta los datos de la fianza o quién se hace cargo de los gastos de comunidad y las reparaciones de la vivienda*. En un contrato, es tan importante lo que se dice como lo que no se dice. Para entender lo que no dice el contrato, tendremos que acudir a la ley y a la jurisprudencia, en este caso habrá que aplicar lo que diga la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

La finalidad de que un contrato de arrendamiento sea completo es la de facilitar la interpretación por ambas partes. No todo el mundo conoce todos los artículos que incluye la LAU, ni los derechos y deberes que tiene como propietarios o como inquilino.

> ***"Es bueno que el contrato se entienda por sí solo, sin que sea necesario acudir a fuentes externas para interpretarlo. Solo de esta manera ambas partes podrán estar seguras de que están conociendo exactamente a lo que se están comprometiendo en el momento de la firma".***

Las ***cláusulas básicas que hay que reflejar sí o sí*** en un contrato de arrendamiento son:

Identificación de las partes:

El nombre, dirección para notificaciones y DNI de todas las partes (arrendador y arrendatario).

Identificación del inmueble:

Dirección y datos registrales de la vivienda, situación de la comunidad de propietarios o si se alquila amueblada o no.

Plazo del arrendamiento:

Debe incluir la duración y prórrogas del alquiler, si se pactan superiores a las mínimas que establece la LAU. Y algo importante, la facultad de desistimiento y la indemnización en este caso (que aparece en el art. 11 de la LAU).

Condiciones y garantías de la renta:

Aquí habría que establecer los plazos para para pagar la renta del alquiler y la forma de pago. Y no olvidar incluir la forma para actualizar la renta cada año, la fianza o depósitos que se hayan realizado y las penalizaciones por incumplimiento.

Gastos:

Aclarar los gastos de suministros que corresponden a cada uno. Desde la luz, el agua, las tasas municipales, el IBI o los costes del seguro de hogar.

Conservación y mantenimiento:

En el documento también debe aparecer las obras que corren a cargo del arrendador, centradas en la habitabilidad de la vivienda, y las que corresponden al arrendatario (como pequeñas reparaciones, mantenimiento y daños ocasionados por el uso del piso). Aquí, el propietario puede incluir alguna condición especial de conservación de alguna parte de la casa.

Otras cuestiones:

Tampoco hay que olvidarse de autorizar o prohibir la cesión o subarrendamiento, tener o no mascotas y otras autorizaciones y prohibiciones específicas.

"Es de vital importancia leer y comprender la totalidad del contrato antes de firmarlo ya que va a determinar la relación entre arrendador y arrendatario. La mayoría de contratos de arrendamiento se rigen por los mismos principios, por lo que cualquier variación que se quisiera implementar en el mismo debería hacerse constar de la manera oportuna. Un consejo, ante situaciones de conflicto, lo que nunca debe hacer el inquilino es dejar de pagar el alquiler, ya que el casero puede demandarle por impago de las rentas, dejando en manos de un juez valorar si ha habido causa suficiente o no para llevar a cabo la resolución contractual así como del resultado de las posibles reclamaciones por los daños sufridos".

FORMACIÓN CONTINUADA

La financiación hipotecaria

Modificaciones legales en el crédito hipotecario

A finales del pasado ejercicio 2017, el Gobierno de España remitió al Congreso de los Diputados el borrador del **"Proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario"** para su tramitación en las cámaras y posterior aprobación, prevista para mediados del año 2018. Esta nueva Ley, concebida desde el punto de vista de la **defensa del consumidor**, tras un periodo convulso en donde las sentencias judiciales han marcado el devenir del crédito hipotecario, supondrá una significativa modificación tanto en términos operativos como financieros, transformando parcialmente la industria del **crédito hipotecario minorista.**

Ya desde la propia exposición de motivos deja clara dicha intencionalidad, haciendo mención a la importancia que para la sana evolución de las economías desarrolladas tiene la concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria, así como contar con un **régimen jurídico "seguro, ágil y eficaz"** que proteja este tipo de operaciones.

En este sentido, el **objetivo de la Ley** es doble; por un lado, la **trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo** de fecha 4 de febrero de 2014 – aunque el proyecto de ley va más allá de la directiva extendiendo su régimen jurídico a toda persona física sea o no consumidor - y por otro, **regular parcialmente una actividad con la finalidad de potenciar su seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos con garantía inmobiliaria.**

La nueva "Ley Hipotecaria" **regula tres aspectos diferenciados.** Por un lado, las normas de conducta y transparencia que deben seguir los operadores. En segundo lugar, el régimen jurídico de los intermediarios de crédito hipotecario y por último, un nuevo régimen sancionador para los incumplimientos. Adicionalmente, se incluyen una serie de disposiciones no incluidas en la directiva comunitaria encaminada a reforzar aspectos de la contratación, exigencia de mayores garantías o refuerzo de las existentes y estableciendo "una regulación clara y sencilla que evite dudas interpretativas innecesarias".

El **objeto** de la nueva Ley, tal y como se expone en su artículo primero, es el **establecimiento de normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes de préstamos, garantizado mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre un bien inmueble de uso residencial.**

Por lo tanto, es una **modificación legislativa** que sólo afecta al **consumidor**, al **crédito minorista** y sólo cuando el inmueble aportado como garantía es de **uso residencial**, bien con la finalidad de adquisición de una vivienda, o bien la conservación de derechos de propiedad sobre un terreno o inmueble construido o por construir.

En función de este objeto, la Ley aplica tanto a personas físicas como jurídicas que ejerzan la actividad de concesión de créditos con garantía hipotecaria y cuando el prestatario, garante o fiador sea persona física.

En este sentido, la modificación de la Ley **no afecta** a contratos de préstamo con garantía hipotecaria concedidos en otros ámbitos diferentes a los anteriores (a personas jurídicas o con garantías de inmuebles de uso no residencial) y tampoco a otros préstamos, tales como aquellos otorgados por el empleador a empleados que no se ofrezcan al público en general, concedidos sin intereses ni costes, concedidos para cubrir un descubierto o un pago aplazado o incluso a los productos denominados hipoteca inversa.

Desde el punto de vista operativo, las modificaciones son abundantes, variadas y significativas. Parte de ellas afectan a los requisitos de información y publicidad por parte del prestatario, que deberá **especificar** de forma clara, destacada y concisa, **aspectos** como: la identidad del prestamista, que se trata de un contrato garantizado por hipoteca, el tipo deudor – fijo, variable o combinación de ambos-, información clara sobre los gastos incluidos, la Tasa Anual Equivalente (TAE) – cuya definición matemática, costes y supuestos a tener en cuenta deberán ser definidos por el Ministerio de Economía – así como otros elementos como la duración del contrato, el importe de los pagos a plazos y su número, el importe total adeudado y las advertencias sobre posibles fluctuaciones del tipo de cambio – en hipotecas en divisas – y su impacto sobre el préstamo.

Pero dichas modificaciones de carácter informativo afectan, asimismo, a lo que la Ley denomina **"información precontractual",** donde el prestamista se obliga a ofrecer al prestatario una información personalizada que le permita comparar los diferentes préstamos existentes en el mercado, a través de la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), cuyos requisitos deberán ser publicados nuevamente por el Ministerio de Economía.

De igual forma, en aras de una mayor transparencia en el proceso y en el mercado, la FEIN tendrá la consideración de **oferta vinculante** hasta el **plazo pactado** para la firma, que como mínimo, deberá ser de siete días. Pero además de la FEIN, el prestamista deberá hacer entrega de una Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), donde deberán quedar expuestas las **cláusulas contractuales** más relevantes, incluyendo en ella, al menos, referencia a los índices oficiales de referencia utilizados para la fijación de los tipos de interés; la existencia de límites mínimos en los tipos de interés; la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo por impago del mismo y los costes derivados de ello; y la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo.

Adicionalmente, deberá incluirse también información sobre los escenarios de evolución de los tipos de interés y su efecto sobre las cuotas en las operaciones a tipo variable, borrador de contrato junto con todos los gastos desglosados, derivados de la firma del

contrato (aranceles notariales, impuesto de trasmisiones, actos jurídicos, costes de gestoría…) así como las condiciones, cláusulas y costes del seguro de daños del inmueble.

Toda la información anterior deberá **remitirse también al notario**, que con esta nueva legislación adquiere un mayor protagonismo.

Por último, desde el punto de vista de la **comercialización**, la Ley expone claramente que la **comisión de apertura** se devengará de una sola vez y englobará la totalidad de los costes derivados del estudio de la operación, la tramitación y cualquier otro coste inherente a la actividad del prestamista, incluyendo en el caso de operaciones en divisa, las comisiones por cambio de moneda derivada del desembolso inicial del préstamo.

Con el Proyecto de Ley la figura del notario adquiere un mayor protagonismo y nuevas funciones y, en particular, la de asesoramiento al **consumidor y garante del principio de transparencia.** De hecho, el prestamista, en el plazo de los siete días anteriormente comentados, deberá comparecer ante el notario para obtener el asesoramiento descrito y éste verificará con la documentación anterior, y de manera individualizada, el **cumplimiento de los requisitos previstos**. Incluso el prestatario en presencia del notario queda obligado a responder a un test que tendrá por objeto **"concretar la documentación entregada y la información suministrada".**

De todo ello quedará constancia en un **acta notarial** previa a la formalización de la escritura del préstamo hipotecario y, sin ella, no podrá elevarse a escritura pública el contrato de préstamo ni registro de la misma.

La existencia de un **plazo mínimo de siete días** en donde debe concretarse la totalidad de la información necesaria para la firma de la operación, alterará notablemente la actividad no sólo de las entidades financieras, sino de la totalidad de la cadena de proveedores necesarios para la firma de la hipoteca, tales como los propios notarios, gestorías y, por supuesto, las entidades tasadoras de inmuebles.

En este sentido es previsible que se incremente la presión sobre las sociedades de tasación para obtener lo antes posible las valoraciones.

Esto, sin embargo, podría matizarse por dos aspectos básicos. El primero, que el borrador de la norma enfatiza la importancia de que las decisiones de concesión de préstamos han de basarse, fundamentalmente, en una adecuada evaluación de la solvencia de los acreditados –y no en la valoración de las garantías--. El segundo, que dicho borrador insiste en que la tasación ha de estar disponible en el momento de la firma del contrato, pero no explicita que la misma deba estar con ninguna antelación específica respecto a dicha fecha.

Dado que l**as entidades deberán redefinir sus procesos hipotecarios**, tampoco puede descartarse que en ese proceso puedan incorporarse modificaciones en lo relativo a las valoraciones, de modo que una tasación ECO no sea un requerimiento para el inicio del proceso –podría obligar a las entidades a negociar cambios en los SLA de plazos acordados con las tasadoras, lo que tampoco parece sencillo—y éste pueda iniciarse con otro tipo de aproximaciones a la valoración.

Pero esta nueva Ley no solo ofrece modificaciones de carácter operativo, sino también notables **modificaciones de carácter financiero** con un importante efecto sobre la actividad de los prestamistas.

Destacamos a continuación las más relevantes:

1 Ventas vinculadas

Quedan prohibidas las prácticas de ventas vinculadas de préstamos o lo que es lo mismo, la venta de un paquete constituido por un préstamo y otros productos o servicios financieros diferenciados, cuando el contrato de préstamo no se ofrezca por separado al prestatario. Sólo se podrán autorizar prácticas de ventas vinculadas concretas – por la autoridad competente – cuando la entidad pueda demostrar que los productos vinculados que no se presenten por separado acarrean un claro beneficio al prestatario. En este sentido, el Banco de España podrá establecer, mediante Circular, criterios para la homogeneización de las prácticas de ventas vinculadas permitidas

No obstante, sí se permite la obligatoriedad de suscribir un contrato de seguro del inmueble objeto de la hipoteca, aunque en este caso, la entidad prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de cualquier proveedor con condiciones y nivel de prestación equivalentes al propuesto, no pudiendo cobrar, en ningún caso, comisión por su estudio.

También aquí emerge el principio de transparencia, dado que la entidad deberá informar al prestatario no sólo de que se está contratando un producto vinculado, sino además, del beneficio que supone para la entidad, de los efectos que existirían en caso de cancelación anticipada y la obligatoriedad de realizar la oferta de los productos tanto de forma combinada como por separado.

2 Préstamos en moneda extranjera

En esta tipología de préstamos, el consumidor/prestatario tendrá derecho en cualquier momento a convertirlo a una moneda alternativa, siendo ésta la moneda del estado miembro en el que fuera residente o aquella en la que reciba la mayor parte de sus ingresos o tenga la mayoría de activos con los que ha de reembolsar el préstamo.

El tipo de cambio que se utilizará para la conversión será el de fecha en que se solicite la misma (salvo que se disponga contractualmente de otra cosa) y publicado por el Banco Central Europeo. En estos casos, la entidad informará periódicamente al prestatario –en términos y plazos que serán definidos por el Ministerio de Economía – del importe adeudado con el "desglose del incremento que en su caso se haya producido", como consecuencia del riesgo del tipo de cambio y del derecho y condiciones para ejercer la conversión.

Esta información se facilitará en todo caso cuando el importe adeudado o el valor de las cuotas periódicas difiera en más de un 20% del importe que habría correspondiendo en caso de que la operación no se hubiera denominado en moneda extranjera.

La legislación no deja del todo claro, en su redacción, la posibilidad de contratar seguros de cambio o ligar los mismos al contrato de préstamo.

A este respecto el artículo 18.-3 hace referencia a que los "prestatarios que no tengan consideración de consumidores" podrán pactar algún sistema de limitación del riesgo de cambio en lugar del derecho a ejercer la conversión, lo que a priori hace entrever que aquellos que sean considerados como "consumidores" no tienen acceso a la contratación de limitantes del riesgo (pero si al derecho a ejercer la conversión). Pero, por otro lado, la redacción propuesta parece apreciar que dichos mitigadores de riesgo podrían contenerse en el propio contrato de crédito para el caso de los consumidores.

3 Reembolsos anticipados totales o parciales

La propuesta de Ley ofrece novedades importantes en este sentido, así como la aplicación del principio de transparencia que vertebra toda su redacción. Según ésta, el prestatario podrá en cualquier momento reembolsar de forma anticipada todo o parte de la cantidad adeudada facilitándole el prestamista la información necesaria para evaluar esta opción, así como las consecuencias que esta decisión pudiera tener junto con las hipótesis –razonables y justificadas– que se hayan tomado en consideración para determinar las consecuencias.

En caso de existencia de un seguro ligado al préstamo (entendiendo como seguro aquel que cubre los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del préstamo), éste se extinguirá de forma simultánea, teniendo derecho a la devolución de la parte de la prima no consumida. De igual forma y como regla general, la entidad prestamista no podrá cobrar comisión por la amortización anticipada total o parcial del préstamo salvo en los casos que se ajusten a los tres previstos por la propia Ley.

Préstamo a tipo de interés variable o tramos variables: se podrá establecer una comisión por amortización en caso de reembolso total o parcial durante los primeros 5 años de vigencia del préstamo que compense la pérdida financiera sufrida por la entidad con el límite máximo de 25 puntos básicos y de 50 puntos básicos en el caso de que se produjera durante los primeros 3 años de vigencia. La comisión se aplicará sobre el capital reembolsado anticipadamente.

Préstamo a tipo fijo o tramos fijos: si la amortización se produjera durante los primeros 10 años de vigencia la comisión no podrá superar la pérdida financiera con un límite máximo del 4% del capital reembolsado anticipadamente, siendo del 3% si la amortización se produjera con posterioridad al plazo anterior.

En el caso de novación de tipo de interés o subrogación de un tercero y siempre que ello suponga la aplicación de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la comisión por reembolso anticipado será de 25 puntos básicos durante los primeros 3 años de vigencia, no pudiéndose exigir compensación de ningún tipo a partir de ese plazo.

4 Vencimiento anticipado

Es, sin duda, uno de los aspectos más novedosos de la propuesta de redacción y con mayor impacto en los prestamistas, puesto que vincula la declaración del vencimiento anticipado a una cuantía mínima del capital y al momento en el que se produzcan los impagos en función de la duración del préstamo.

La redacción del proyecto establece que se producirá vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

. Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de sus intereses

. Que la entidad prestamista haya requerido el pago concediéndole un plazo de al menos 15 días para cumplirlo advirtiéndole de que de no ser atendido reclamará el reembolso de la totalidad.

. Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos al 2% del capital concedido si la mora se produce en la primera mitad de la duración del préstamo –considerándose cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no abonadas supongan el impago de nueve plazos mensuales o un número de cuotas tal que supongan que el deudor ha incumplido por un plazo al menos de nueve meses-, al 4% del capital concedido si la mora se produjera en la segunda mitad de la duración del préstamo –considerándose cumplido cuando sean doce cuotas mensuales o un número de cuotas tal que supongan un plazo de doce meses-.

5 Intereses de demora

En línea con la Ley 1/2013, del 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección de Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social -"Ley 1/2013"- (por la que se introduce una serie de reformas en distintas disposiciones legales para aliviar la situación de los deudores hipotecarios que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual y que por la coyuntura económica, encuentran dificultades para el cumplimiento de las obligaciones asumidas) se establece como interés de demora el triple del interés legal del dinero devengándose solo sobre el principal pendiente de pago, no pudiendo ser capitalizados en ningún caso[8] ni admitiéndose pacto en contrario.

8 Salvo en lo dispuesto en el artículo 579.2.a de la Ley de Enjuiciamiento Civil que faculta al acreedor en la ejecución ordinaria subsiguiente a la ejecución hipotecaria a reclamar toda la deuda cuando no concurran los supuestos de liberación parcial de responsabilidad del deudor previstos en ese precepto "El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación

6 Solvencia del potencial prestatario

Ley establece normas a los efectos de la evaluación de la solvencia del prestatario y de la información relativa a la misma.

En este sentido, obliga a las entidades a evaluar la solvencia y verificar la capacidad de pago, contando con procedimientos internos específicos que se revisarán y actualizarán periódicamente y que, en ningún caso, se basarán fundamentalmente en el valor de la garantía que excede el importe del préstamo o en la hipótesis de que el "valor de la garantía aumentará", salvo en el caso de préstamos ligados a construcción o renovación de un inmueble residencial.

Una incorrecta evacuación de la solvencia no permitirá la rescisión o modificación del contrato, salvo que quedara demostrada la falsedad en la información proporcionada por el prestatario, pero no el hecho de que ésta fuera incompleta. De igual forma, la entidad sólo podrá ofertar el préstamo si el resultado de la evaluación determina que es probable su pago, quedando obligada a informar al prestamista en el caso contrario.

7 Política de remuneración

Se establece que la política de remuneración de las personas responsables de la evaluación de la solvencia y de la concesión de préstamos serán compatibles con una "gestión sana y eficaz del riesgo" no ofreciéndose incentivos para asumir mayores riesgos a los tolerados por el prestamista.

De este modo, las remuneraciones estarán en consonancia con la estrategia de la entidad, los objetivos y valores, y los intereses a largo plazo, incorporando medidas para evitar conflictos de interés impidiendo, en particular, que la remuneración dependa de la cantidad o de la proporción de las solicitudes aceptadas.

Los procedimientos internos que fijen las políticas retributivas incluirán previsiones detalladas y específicas para asegurar que los objetivos a cumplir resultan compatibles con el tiempo necesario para realizar una adecuada evaluación de la solvencia, recogiéndose por escrito y a disposición de las autoridades y evitando que un determinado tipo de contrato de préstamo, de tipo de interés o de servicios accesorios, sean factores predominantes en la remuneración.

8 Modificaciones del régimen jurídico de los intermediarios de crédito inmobiliario, sus representantes y prestamistasinmobiliarios, y régimen sancionador.

La Ley establece cambios sustanciales en el régimen jurídico de los intermediarios de crédito (persona física o jurídica que sin ser prestamista ni fedatario público desarrolla una actividad comercial o profesional consistente en poner en contacto de forma directa o indirecta a una persona física con un prestamista, asistiendo a los prestatarios realizando trámites previos o gestiones precontractuales) tanto en términos de obligatoriedad de registro como en supervisión (Banco de España, en caso de actividad en todo el territorio nacional o más de una comunidad u órgano competente de la Comunidad Autónoma donde realice su actividad) y garantías a cumplir.

En lo que respecta al régimen sancionador, la Ley vincula las infracciones muy graves, graves y leves a la Ley 10/2014 de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito para el caso de las entidades de crédito. Para el caso de intermediarios de crédito inmobiliario y prestamistas inmobiliarios distintos a las entidades de crédito, los importes fijos de las multas irán desde los 10.000/100.000 euros de las infracciones leves hasta los 500.000/ 1.000.000 de las infracciones muy graves.

Por último cabe destacar, a la luz de las disposiciones transitorias, que los cambios en la legislación no afectarán a préstamos suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, pero sí a aquellas operaciones que si bien fueran firmadas antes, sean objeto de novación, subrogación o vencimiento anticipado con posterioridad a su aprobación, así como excepcionalmente, a aquellas que estén en proceso de ejecución, a las que afectará parcialmente lo regulado en cuanto a posibilidad de oposición a la ejecución por la existencia de cláusulas abusivas.

Como conclusión general, la norma es previsible que lleve a mayores exigencias en los procesos de concesión hipotecaria, pudiendo afectar a costes e, incluso, al acceso a financiación hipotecaria para segmentos de población con dificultades de acceso a financiación por el elevado esfuerzo financiero que supondría hacer frente a cuotas, mayores en caso de elevación de costes.

No puede perderse de vista que, aunque no afecte de forma directa esta norma a la concesión de financiación a empresas, el potencial crecimiento del alquiler –que supone la concesión de financiación a los inversores que adquieren viviendas con finalidad de inversión—y los cambios en los clientes que adquieren las nuevas promociones –más destinadas a reposición que a primer acceso--, podrán llevar a cambios en la oferta de los bancos a estos dos segmentos, donde ya se ha apreciado apetito por financiar operaciones rentables, como alternativa a la menor demanda en otros segmentos de financiación.

Enlace Directo:

121/000012 Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

http://www.congreso.es/backoffice_doc/prensa/notas_prensa/57628_1518683976291.PDF

Cuestionario Formativo

A continuación facilitamos algunas preguntas básicas en referencia al «Área de Formación Continuada».
La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos básicos formativos en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la última página de nuestro Boletín Oficial.

1.- Entre los principales objetivos del Proyecto de Ley Reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, podemos citar:
a) La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial.
b) La concesión, intermediación o prestación de servicios de asesoramiento sobre el préstamo.
c) Regular parcialmente una actividad con la finalidad de potenciar su seguridad jurídica, la transparencia y el equilibrio entre las partes en los contratos con garantía inmobiliaria.

2.- Esta nueva Ley es una modificación legislativa que sólo afecta al consumidor, al crédito minorista y sólo cuando el inmueble aportado como garantía es de uso residencial y en función de este objeto, la Ley aplica:
a) a personas físicas como jurídicas que ejerzan la actividad de concesión de créditos con garantía hipotecaria y cuando el prestatario, garante o fiador sea persona física.
b) a los prestamistas, los intermediarios de crédito inmobiliario y los representantes designados.
c) a las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles.

3.-Esta nueva Ley no solo ofrece modificaciones de carácter operativo, sino también notables modificaciones de carácter financiero con un importante efecto sobre la actividad de los prestamistas, tales como:
a) Préstamos en moneda extranjera, vencimiento anticipado, solvencia del potencial prestatario y política de remuneración entre otras.
b) Información general de los préstamos inmobiliarios e información precontractual de los préstamos inmobiliarios.
c) Solvencia del potencial prestatario, comercialización de préstamos inmobiliarios y transparencia material.

4.- Según queda establecido en el articulado del la Ley Reguladora de los contratos de credito inmobiliario, en los préstamos de moneda extranjera:
a) El tipo de interés del préstamo no podrá ser modificado en perjuicio del prestatario durante la vigencia del contrato, salvo acuerdo mútuo de las partes formalizado por escrito.
b) El tipo de cambio que se utilizará para la conversión será el de fecha en que se solicite la misma y publicado por el Banco Central Europeo.
c) El prestatario podrá en cualquier momento anterior a la expiración del término pactado reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada.

5.- La redacción del proyecto establece que se producirá vencimiento anticipado del contrato si concurre alguno de los siguientes requisitos:
a) Que el prestatario tenga derecho a una reducción del coste total del préstamo.
b) Que el prestatario manifestase su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo.
c) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de sus intereses.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Pregunta

¿Qué trámites hay que hacer para que mi padre ponga la casa a mi nombre?:

Respuesta

Partiremos del presupuesto de que su padre es el único titular registral del inmueble. Sentado este hecho, para el caso de que su padre quisiera donarle la mitad del inmueble, habrían de acudir al notario para realizar tal acto de disposición, puesto que el Código Civil exige que la donación de bienes inmuebles habrá de hacerse mediante escritura publica.

A este acto habrán de acudir su padre, como donante, y usted como donatario. A continuación, se ha de proceder a la liquidación del impuesto de sucesiones y donaciones que, dependiendo de la comunidad autónoma donde se encuentre sito el inmueble, podrá variar. Por ejemplo, en Madrid está bonificado.

Por último, deberá acudir al Registro de la Propiedad correspondiente para inscribir el 50% del inmueble a su nombre. De esta forma figurará usted como titular con, en su caso, su padre. Los gastos por la intervención del notario (en el acto de otorgamiento) y los del registrador de la propiedad (en la inscripción de la titularidad) se devengarán en todo caso.

Pregunta

Voy a alquilar un piso a mi nombre. ¿Puedo pactar con el casero que la duración del contrato sea de más de tres años?, ¿ambas partes pueden pactar libremente el tiempo del arrendamiento?:

Respuesta

El artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), en su redacción dada por la ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, hace referencia a la duración mínima del contrato de arrendamiento pero no a la maxima.

Este periodo de duración mínimo es imperativo para el arrendador, pero dispositivo para el arrendatario. Expliquemos con más detalle esta cuestión. Si se ha pactado una duración inferior a tres años, el arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato hasta alcanzar este lapso de tres años, salvo que manifieste al arrendador; con 30 días de antelación, su voluntad de no renovarlo.

La ley establece como excepción a esta prórroga si el arrendador necesitase el inmueble para sí o sus familiares Si bien el periodo mínimo es de tres años, las partes pueden pactar una duración superior, no existe impedimento para ello.

El principio de autonomía de la voluntad (libertad de pactos) en esta cuestión es total, siempre y cuando, como hemos visto, se respete la duración mínima. Alcanzado este punto, hay que advertir de que son frecuentes las cláusulas que establecen una penalización para el caso de que no se respete la duración pactada, por ejemplo, un mes de renta por cada año que reste por cumplir. Lo que en un principio puede parecer favorable, en ocasiones puede tornarse en su contra.

Pregunta

¿De qué tipo pueden ser los contratos de arras?:

Respuesta

Las arras pueden ser de varios tipos:

a) Confirmatorias: Suponen un anticipo y entrega a cuenta sobre el precio acordado. No permiten la resolución del contrato para ninguna de las partes siendo prueba de su celebración. Si el vendedor incumple el comprador puede exigirle la venta del inmueble en las condiciones acordadas en el contrato de arras confirmatorias. Paralelamente, si el comprador incumple el vendedor puede exigirle que efectúe la compra según lo fijado en arras confirmatorias.

b) Penitenciales o de desistimiento: Si se realiza la compraventa el importe de las arras se descontarán del precio. Si no se llega a realizar la compraventa por causa del comprador, éste perderá el importe entregado en arras. Si no se llega a realizar la compraventa por causa del vendedor, éste deberá entregar al comprador el doble de la cantidad que le entregó en arras.

c) Penales o de garantía: Si se realiza la compraventa el importe de las arras se descontarán del precio. Si no se llega a realizar la compraventa por causa del comprador, éste perderá el importe entregado en arras. Si no se llega a realizar la compraventa por causa del vendedor, éste deberá entregar al comprador el doble de la cantidad que le entregó en arras. Además este tipo de arras no permiten a las partes la resolución unilateral del contrato, debiendo llegar a realizarse, de ahí su función de garantía.

Conociendo su clasificación conviene saber que las arras que se encuentran tipificadas en el Código Civil son únicamente las arras penitenciales o de desistimiento. Las arras confirmatorias y las arras penales o de garantía, son fruto de la Jurisprudencia.

De los 3 tipos de arras, es recomendable usar las penitenciales, ya que la finalidad penitencial reside en que se faculta a las partes para "desligarse" del contrato pero imponiéndoles la consecuencia expuesta...

El Tribunal Supremo entiende que para la calificación de las arras habrá que estar a la interpretación de la cláusula que la contenga, entendiéndose en el sentido de arras confirmatorias cuando dicha interpretación no dé resultados claros. Por ello, es muy importante que en el documento que se suscriba se especifique el tipo, e inclusive, describir sus efectos.

He encontrado una vivienda que me interesa ¿puedo pasar una oferta? Con independencia del precio de comercialización de un inmueble, un cliente interesado en una vivienda puede presentar una oferta a la propiedad para trasladarle de forma cierta y efectiva su intención de compra del inmueble en unas determinadas condiciones económicas.

Para dar este paso lo que el cliente interesado debe hacer es informar a la Agencia Inmobiliaria de su intención para redactar el documento de oferta en el que quede constancia del precio que está dispuesto a pagar, forma de pago, fecha de entrega, duración y fecha de la oferta así como la señal depositada.

Dicho documento se trasladará a la parte vendedora para su valoración, haciendo un seguimiento desde la Agencia Inmobiliaria, la cual mantendrá informadas a ambas partes.

Pregunta

¿Cómo puede garantizar el propietario la renta y conservación de una vivienda alquilada?:

Respuesta

Más allá de que el impago o la falta de conservación de una vivienda alquilada son causas de rescisión unilateral del contrato de arrendamiento, las consecuencias económicas para el propietario pueden ser importantes, tanto por el tiempo en conseguir que la vivienda quede libre como por el importe pendiente de

pago y los gastos necesarios para restituir la vivienda a su estado original.

Para cubrir estas incidencias existen productos desarrollados por compañías aseguradoras que, con el pago de una prima, garantizan una cierta cantidad económica a percibir por el propietario ante el impago del inquilino, asesoramiento y representación jurídica para la extinción del contrato y el desahucio rápido del inmueble, así como una cobertura económica para responder total o parcialmente de las obras que sea necesarias realizar.

La variedad de productos existentes actualmente para cubrir estos supuestos hace que sea aconsejable el asesoramiento de los profesionales inmobiliarios que conocen su funcionamiento y la calidad de la respuesta cuando surgen estos indeseables incidentes.

Pregunta

¿Están garantizadas las cantidades entregadas a cuenta de la compra de una vivienda de obra nueva?:

Respuesta

Si, deben estar garantizadas, tal y como establecen diferentes disposiciones normativas:

- *Ley 57, de 27 de julio de 1968.*
- *Decreto 3114 de 12 de diciembre de 1968.*
- *Decreto 3115 de 12 de diciembre de 1968.*
- *Orden de 29 de noviembre de 1968.*
- *Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, que ha venido a regular esta materia en su disposición adicional primera, en la que se amplía la aplicación de la Ley 57/1968 a la percepción de cantidades anticipadas por los promotores o gestores en cualquier edificación y establece ciertas normas en el caso de viviendas.*

Con carácter general, la persona física o jurídica que promueva la construcción de cualquier clase de vivienda y que pretenda obtener de los compradores entregas de dinero antes de iniciar su construcción o durante la misma, deberá garantizar la devolución de las cantidades entregadas por uno de estos dos medios:

a) Contrato de seguro con una Aseguradora.

b) Aval bancario prestado por Banco o Caja de Ahorros.

Deben estar garantizadas el 100% de las cantidades entregadas al promotor más el interés legal del dinero vigente hasta el día que pudiera corresponder realizar la devolución de las mismas...

Han de garantizarse tanto las cantidades entregadas en efectivo como las entregadas mediante cualquier efecto cambiario.

El promotor tiene la obligación de depositar las cantidades anticipadas que perciba en una cuenta especial, distinta de cualquier otra cuenta del promotor, abierta en cualquier Banco o Caja de Ahorros. Las cantidades depositadas en dicha cuenta deberán ser destinadas necesariamente a la construcción de las viviendas...

El contrato de compraventa, opción de compra o cualquier otro en el que se establezca la entrega de tales cantidades anticipadas, deberá indicarse expresamente:

a) La obligación del promotor de devolver las cantidades recibidas anticipadamente además del interés legal del dinero si la construcción no se inicia, no se concluye o no se puede obtener la cédula de habitabilidad, es decir, si se incumple el contrato.

b) Referencia al aval o contrato de seguro suscrito, indicando la Entidad aseguradora o avalista. c) Indicación del Banco o Caja de Ahorros y de la cuenta a través de la cual deben entregarse las cantidades...

En la publicidad de la venta de viviendas con entrega de cantidades anticipadas, el promotor deberá expresar que cumplirá lo establecido en la Ley sobre percibo de cantidades anticipadas, con indicación expresa de la Entidad aseguradora o avalista y de la cuenta especial en la que se ingresarán las cantidades.

Así mismo, el promotor deberá emitir el correspondiente certificado de recepción de las cantidades entregadas por el cliente con las indicaciones relativas a su depósito en cuenta avalada o seguro vinculado...

A pesar de la obligatoriedad de esta garantía para el comprador es importante que el cliente solicite esta información al promotor para comprobar el cumplimiento de la misma, desconfiando ante cualquier demora o concreción sobre la información solicitada.

Pregunta

Un ejemplo práctico: así te puedes desgravar el alquiler de tu vivienda:

Respuesta

En ocasiones, como dice el dicho, una imagen vale más que mil palabras. Tras la lección teórica respecto a los gastos que un arrendador puede deducirse si tiene una vivienda alquilada, vamos a exponer un ejemplo práctico para intentar resolver todas las dudas que han podido quedar en el aire.

Imaginemos una vivienda que hemos adquirido por 100.000 euros con financiación hipotecaria. Por el alquiler de este piso, el casero ha obtenido unos ingresos anuales de 10.000 euros, 833 euros al mes. Ése es el rendimiento neto que obtiene por su piso de alquiler?. A esos ingresos se le pueden deducir, como gastos, las siguientes cantidades:

1.- Para la formalización del arrendamiento se han utilizado los servicios de un abogado, al que se han abonado unos honorarios que ascienden a 150 euros.

2.- Para la adquisición de la vivienda en alquiler se firmado una hipoteca por la que se está abonando al banco todos los meses una cantidad compuesta por principal e intereses. Dichos intereses ascienden a 200 euros anuales. Si no sabemos qué parte de la cuota mensual es principal y qué parte corresponde a intereses podemos solicitar al banco que nos facilite dicha información.

3.- Durante la vida del arrendamiento, el inmueble puede sufrir deterioros o averías. Los gastos en la conservación también son objeto de deducción, siendo el límite el importe de los rendimientos íntegros obtenidos. El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes. Imaginemos que en la vivienda del ejemplo se han realizado obras para reparar unas goteras. El coste ha sido de 100 euros.

4.- También el propietario debe afrontar una serie de pagos en cuestión de tributos y tasas municipales. Dependiendo de lo pactado en el contrato de arrendamiento y de quién se haga cargo de los mismos, el propietario podrá deducir los rendimientos obtenidos. Entre estos gastos figuran el IBI, la tasa de basuras o el alcantarillado. Pongamos que el IBI asciende a 300 euros, la tasa de basuras a 30 euros y alcantarillado a 20 euros.

5.- Imaginemos que, por diferentes motivos, el inquilino no paga el alquiler. En estos casos, también es posible su deducción, siempre que el deudor se encuentre en situación de concurso o siempre que entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del periodo impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses y no se hubiese producido la renovación del crédito. Si el saldo de dudoso cobro fuera cobrado posteriormente a su deducción, se considerará como ingreso en el ejercicio en el que se produzca el cobro. En este ejemplo se deben desde hace más de seis meses 833,33 euros correspondientes a la mensualidad de enero.

6.- La vivienda forma parte de una urbanización y conlleva una serie de gastos relacionados con servicios personales: administración, vigilancia, portería o similares. En este ejemplo se han pagado por concepto de administración 50 euros.

7.- Con el paso del tiempo, la vivienda sufre una depreciación efectiva. ¿Cómo se calcula dicha depreciación? Hay que aplicar un 3% sobre el mayor de los siguientes valores: el coste de adquisición satisfecho o el valor catastral, sin incluir el valor del suelo. En el recibo del IBI viene desglosado el valor catastral total del inmueble, que es la suma del valor de construcción y el valor del suelo. Imaginemos que el porcentaje que supone el valor del suelo sobre el valor catastral es el 60%. Al valor de compraventa (100.000 euros) hay que restarle ese mismo porcentaje (60.000) y aplicar el 3% de deducción sobre la cantidad resultante, es decir, 40.000 euros (1.200 euros).

8.- Seguros que cubren desde impago de rentas o suministros, hasta actos vandálicos y defensa jurídica. En nuestro ejemplo se ha contratado un seguro que cubre la defensa de las responsabilidades anteriormente citadas. Las primas satisfechas fueron de 200 euros.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada

1.- c
2.- a
3.- a
4.- b
5.- c

ASOCIACIÓN VALENCIANA

DE

ASESORES INMOBILIARIOS

Miembro de

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Gascó Oliag, nº 10 -1º - 1ª .- 46010 VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 - Fax.- 96 393 57 49

E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com E-mail: atp-cpes@atp-guiainmobiliaria.com

Web: www.atp-avai.com

@atpcpes @atpgroup_es /in/atpcpes