



Ojo con lo que hace el inquilino en casa

No es lo mismo que el arrendatario utilice el inmueble como vivienda que como oficina

El arrendamiento de un inmueble para ser utilizado como vivienda por el arrendatario o inquilino tiene un tratamiento fiscal bastante sencillo y favorable, frente al alquiler de un local de negocio.

Sencillo, en el sentido de que se trata de un arrendamiento exento del IVA, de modo que el arrendador no tiene necesidad de darse de alta en Hacienda como consecuencia del alquiler de la vivienda, ni tendrá que expedir una factura al inquilino repercutiéndole el IVA, ni habrá de presentar



autoliquidaciones trimestrales de IVA por este motivo ni de ingresar ese IVA en Hacienda.

Y favorable porque el rendimiento procedente del arrendamientos de inmuebles destinados a viviendas disfruta de una reducción del 60 por 100 en el IRPF.

i En este número...

- 2 Datos económicos
- 3 Año bisiesto
- 4 El valor de adquisición es el comprobado por la Comunidad Autónoma
- 5 Amortizaciones no deducidas en 2013 y 2014
- 6 Aportación de pruebas en vía de revisión
- 7 Obligación de registro diario de la jornada de trabajo
- 8 Periodo medio de pago a proveedores

📅 Agenda

12/3	INTRASTAT: Estadística del comercio intraco-
21/3	RENTA Y SOCIEDADES: Grandes empresas. Retenciones a Cta. del trabajo, profesionales y capital mobiliario y arrendamiento de bienes urbanos. (Mod. 111, 115 y 123)
21/3	IVA: Grandes empresas, Devolución mensual (Mod. 303, 340)

! Atención

El día 31 de marzo finaliza el plazo para presentar la declaración informativa sobre bienes y derechos en el extranjero, modelo 720.

Sin embargo, el arrendamiento de un inmueble para desarrollar en él una actividad económica, empresarial o profesional (arrendamiento para uso distinto del de vivienda, en los términos de la Ley de Arrendamientos Urbanos), sí que estará sujeto al IVA, con todas las obligaciones inherentes a ello, y no gozará de la reducción del 60 por 100 del rendimiento en el IRPF.

Por este motivo, resultará fundamental tener la seguridad de que nuestro inquilino, que ha firmado un contrato de arrendamiento de vivienda, no desarrolla en ella ninguna actividad económica, sino que la usa, real y efectivamente, como vivienda.

De lo contrario, será al arrendador a quien Ha-

cienda le exija el ingreso de las cuotas de IVA dejadas de ingresar y del IRPF no satisfecho como consecuencia de haber aplicado improcedentemente la reducción del 60 por 100.

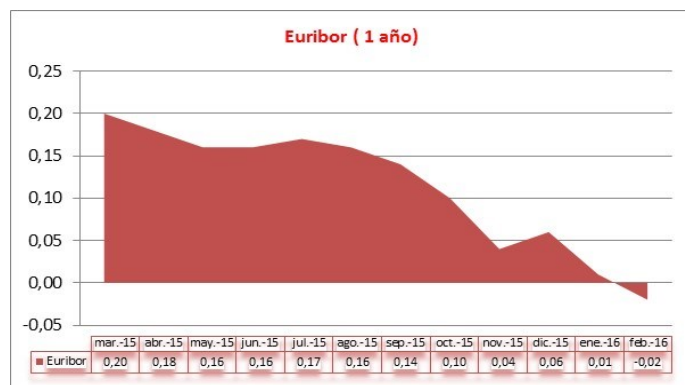
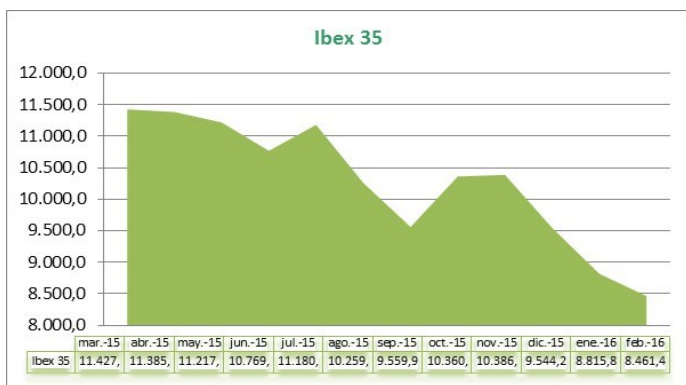
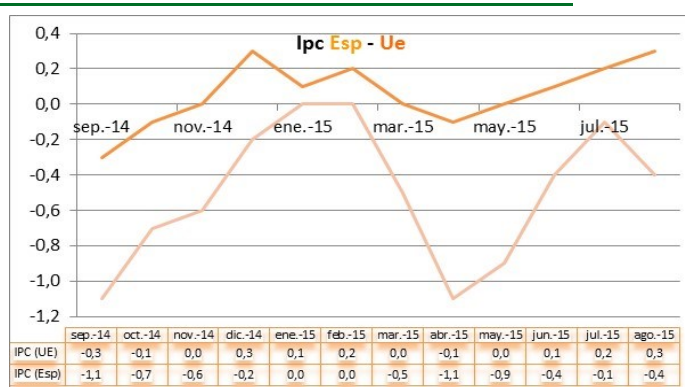
No es difícil que Hacienda se dé cuenta de esta circunstancia, puesto que el arrendador debe reflejar en su declaración del IRPF la referencia catastral de la vivienda arrendada y, por su parte, el inquilino que empieza a utilizar esa vivienda (total o parcialmente) para el ejercicio de una actividad lo comunicará a Hacienda a través de la correspondiente declaración censal.

Por todo ello, siempre será conveniente dejar esta cuestión clara en el contrato de arrendamiento.

Coyuntura

Datos económicos

Evolución de las magnitudes macroeconómicas más significativas



Año bisiesto

Según el refranero "año bisiesto, año siniestro", de manera que quien poco bueno puede esperar, difícil es que se decepcione. En tiempos de incertidumbre, a lo mejor es una buena forma de afrontar las cosas.

En contabilidad se llamaba a esto principio de prudencia, y venía a ser una especie de pesimismo legislado; nos apuntábamos las desgracias con solo intuir las, mientras que, para lo bueno, hacía falta palpar los billetes antes de darlo por sucedido.

Esto era cuando los contables se limitaban a apuntar las cosas que iban pasando. Ahora son (o somos) una especie de profetas involuntarios de lo cotidiano que apuntan -por imperativo legal- lo que pasará en el futuro convenientemente descontado.

Como era de esperar el porcentaje de fallos de los contables se ha incrementado considerablemente, para satisfacción del creciente número de estúpidos convencidos de que ante un problema lo fundamental es tener un culpable.

Una de las próximas novedades de esta conta-

bilidad cambiante y predictiva será la contabilización de los contratos de arrendamiento (operativos) de modo que en el pasivo de la empresa queden registradas las rentas por alquiler que la empresa deberá pagar en el futuro. Por supuesto la contrapartida será un "activo" del mismo valor -de momento- por el derecho a utilizar el bien arrendado.

Se podría hacer lo mismo con los contratos de trabajo, aun a riesgo de algún infarto. El fundamento sería muy parecido. Además, se puede poner una tasa sobre el incremento de activo,

por ser de "losquemastienen", aunque sean deudas.

Bueno, mejor será no dar ideas y disfrutar que llevamos unos meses sin decreto-ley de medidas urgentes para arreglarlo todo. Cabe suponer que en algún momento volverán las ocurrencias y el pobre impuesto sobre sociedades a ser zarandeado por arbitristas bien y mal intencionados.

Será el momento de volver al refranero con uno que hará las delicias de los escépticos; "año bisiesto, ni aquello ni esto".



El valor de adquisición es el comprobado por la Comunidad Autónoma

Cuando vendemos un inmueble declaramos en el IRPF una ganancia o una pérdida patrimonial -por diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión-. El valor de adquisición será el importe realmente pagado cuando compramos el inmueble (más las inversiones, mejoras, gastos y tributos). Pero, si cuando compramos el inmueble, la comunidad autónoma nos hizo una comprobación de valores, la cosa puede cambiar a nuestro favor.

La venta del inmueble no solo se trae consecuencias fiscales para el vendedor; también para el comprador. Cuando compramos el inmueble que ahora vendemos tuvimos que liquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD).

Es bastante posible que cuando liquidamos el ITP y AJD la administración autonómica comprobase el valor que declaramos, elevándolo y haciéndonos pagar el impuesto correspondiente a la diferencia entre el valor declarado y el comprobado.

En una Sentencia del Tribunal Supremo, de diciembre de 2015, éste afirma que para calcular la ganancia o pérdida patrimonial por la venta de un inmueble, si la comunidad autónoma hubiera comprobado el valor a efectos del ITP y AJD que se pagó en el momento de la compra, ese valor asignado por la comunidad autónoma será el que haya de tomarse en consideración como valor de adquisición para la determinación del incremento patrimonial a efectos del IRPF.

Puesto que lo normal será que la administración autonómica incremente el valor declarado, eso significará que el vendedor vería redu-

cida su ganancia patrimonial en IRPF.

Según el Supremo, parece razonable y coherente que la valoración previa de un bien realizada por una administración tributaria, vincule a todos los efectos respecto a estos dos tributos a las demás administraciones competentes.

A pesar de la sentencia, la administración estatal, en algunas consultas sobre este asunto, ha excluido que deba tomarse el valor comprobado a efectos de otro impuesto, de modo que a efectos prácticos, la cuestión no es todavía pacífica.



Amortizaciones no deducidas en 2013 y 2014

En los ejercicios 2013 y 2014 se establecieron límites a la deducción de las amortizaciones para sociedades que no cumplieran los requisitos de Entidades de Reducida Dimensión. Esos gastos que no pudieron considerarse fiscalmente deducibles en el Impuesto sobre Sociedades de aquellos ejercicios revierten a partir de 2015, generando derecho a aplicar una deducción en la cuota íntegra.

Entre las reformas establecidas con efectos para los ejercicios 2013 y 2014 para sociedades que no cumplieran los requisitos sobre cifra de negocio para ser consideradas Entidades de Reducida Dimensión se encontraba una limitación a la deducción de las amortizaciones fiscalmente deducibles.

Con carácter general, sólo se consideraba deducible el 70% de la amortización contable dotada o que hubiera sido deducible de no aplicarse la limitación.

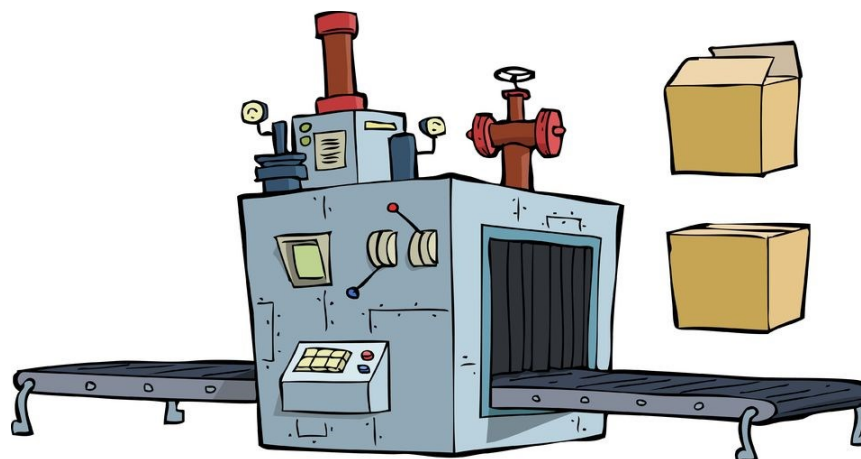
Las amortizaciones que no fueron fiscalmente deducibles en estos ejercicios se pueden deducir a partir del ejercicio 2015 de dos formas:

- Linealmente durante un plazo de 10 años,
- Durante la vida útil del elemento patrimonial

La elección de escoger una u otra opción se hará elemento por elemento, y se ha de tomar en el ejercicio 2015 manteniéndose hasta la deducción de la totalidad del importe no deducido.

Sin embargo, mientras que en 2013 y 2014 el gasto no se dedujo al tipo de gravamen del 30%, en 2015 por el contrario, se deduce al 28% y en 2016 y siguientes se hará al 25%.

Por este motivo, además de la recuperación de la amortización no deducida, se tiene derecho a una deducción en la cuota íntegra en 2015 del 2% del importe integrado en la base imponible y del 5% para los ejercicios 2016 y siguientes.



Aportación de pruebas en vía de revisión

Hasta el momento la Agencia Tributaria venía estableciendo límites a la aportación de pruebas en el procedimiento de revisión, es decir, limitaba la presentación de pruebas una vez realizado el trámite de audiencia, o en su caso el de alegaciones.

El criterio de Hacienda, tomando como base la doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Central (Resolución de 19/10/2012, rec. 3705/2010), pasaba por considerar que no procedía con ocasión de la interposición de un procedimiento de revisión, la aportación de pruebas que, habiendo sido específicamente solicitadas en el procedimiento de aplicación de los tributos y que pudieron ser aportadas, no lo hubieran sido.

Es decir, si a un contribuyente se le iniciaba un procedimiento de comprobación (requerimiento, propuesta de liquidación...), se le otorga un plazo para alegar y presentar las pruebas que considerase pertinentes en defensa de sus intereses. Sin embargo, una vez notificado la liquidación provisional, si decidía iniciar un procedimiento de revisión en vía administrativa (recurso de reposición o reclamación al TEAR) se limitaba en gran medida el derecho del contribuyente de aportar nuevas pruebas.

Este criterio se amparaba en la aplicación del artículo 96, del Real Decreto 1065/2007 regulador de ciertos procedimientos administrativos, que establece lo siguiente: "Una vez realiza-

do el trámite de audiencia o, en su caso, el de alegaciones no se podrá incorporar al expediente más documentación acreditativa de los hechos...".



Pues bien, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sentencia de 21/09/2015, rec. 549/2013) ha establecido que la aportación de pruebas en el procedimiento de revisión no se sujeta a las limitaciones que se establecen en el artículo 96 transcrito, es decir, en modo alguno se refiere a la tramitación del recurso de reposición o reclamación

económico-administrativa que pudiera interponerse frente al acto administrativo.

En concreto el Tribunal se remite para su regulación a la Ley General Tributaria y su normativa de desarrollo, no apreciando base normativa que permita sostener el criterio que la Agencia Tributaria defendía. A mayor abundamiento, establece "que si en vía jurisdiccional pueden alegarse motivos y presentarse documentos aunque no se hubieran formulados ante la Administración, nada impide que por vía de recurso de reposición ante la propia Administración puedan invocarse igualmente motivos y presentarse documentos en relación con tales motivos."

Obligación de registro diario de la jornada de trabajo

La Audiencia Nacional, en interpretación del artículo 35.5 de Estatuto de los trabajadores, exige establecer un sistema de registro diario de la jornada de trabajo.

Mucho hemos hablado del control horario que requieren los trabajadores a tiempo parcial, de la especial importancia de su llevanza y gestión por ser un tema prioritario en las campañas de la Inspección de Trabajo.

Ahora, gracias a una reciente sentencia de la Audiencia Nacional, dicho control horario se tiene que extender a todos los trabajadores de la empresa, de forma y manera que se disponga de algún medio o herramienta para poder registrar diariamente la jornada de los trabajadores: sistemas de fichaje electrónicos, informáticos o a "papel y boli", como toda la vida.

El razonamiento que esgrime la Audiencia es que dicho artículo del Estatuto de los Trabajadores tiene su razón de ser en constituir una garantía para los trabajadores en orden a poder probar la existencia o no de horas extraordinarias. Hasta la fecha de la sentencia, la interpretación mayoritaria de dicho artículo iba encaminada a simplemente registrar las horas extraordinarias (el exceso de la jornada ordinaria). Sin embargo, dicha interpretación cambia simplemente por una cuestión de seguridad jurídica, pretendiendo que se constituya en una obligación genérica (tanto si se hacen horas extras como si no se hacen) para evitar situaciones de indefensión del trabajador, y que éste pueda acceder a un medio de

prueba que de otra forma no tendría al objeto de evidenciar la realización o no de horas extras.

No importa el número de horas de trabajo diarias, semanales, mensuales o anuales, ni si son turnos fijos o rotativos, horario flexible o preestablecido... Sea como sea, debe registrarse la jornada de todos los trabajadores de manera diaria.



Periodo medio de pago a proveedores

Publicada en el BOE la resolución del ICAC sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores que será de aplicación en las cuentas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2015.

La resolución tiene por objeto aclarar y sistematizar la información que las sociedades mercantiles deben recoger en la memoria de sus cuentas anuales con el fin de cumplir con la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Las sociedades mercantiles incluirán una nota en el modelo normal de la memoria de sus cuentas anuales individuales y en su caso, consolidadas, con la siguiente denominación y contenido:

«Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.»

- *Periodo medio de pago a proveedores.*
- *Ratio de las operaciones pagadas.*
- *Ratio de operaciones pendientes pago.*
- *Total pagos realizados.*
- *Total pagos pendientes.*

Esta información deberá suministrarse en el cuadro normalizado que se incluye en la propia resolución.

Las sociedades mercantiles que elaboren la memoria en el modelo abreviado del Plan General de Contabilidad, o que opten por la aplicación del Plan General de Contabilidad de

Pymes incluirán una nota con la siguiente denominación y contenido:

«Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.»

- *Periodo medio de pago a proveedores.*

Al igual que en la memoria normal, esta información se suministrará en un cuadro normalizado que se incluye en la propia resolución.

En el contenido de la resolución se incluyen tanto las definiciones como los detalles de los cálculos necesarios para cumplir con el contenido de la misma, cálculos que se simplifican enormemente en el caso de formular cuentas abreviadas o de pymes, ya que con los saldos iniciales y finales del ejercicio de las cuentas "400" de proveedores y "410" acreedores y con el importe de la cuenta "60" compras y "62" servicios exteriores se obtiene fácilmente la información a incluir en la memoria. No es así en el caso de las memorias normal y consolidada donde los cálculos son bastante más complejos y para ello se precisa de una información que, hoy en día, muchas aplicaciones de contabilidad no facilitan.