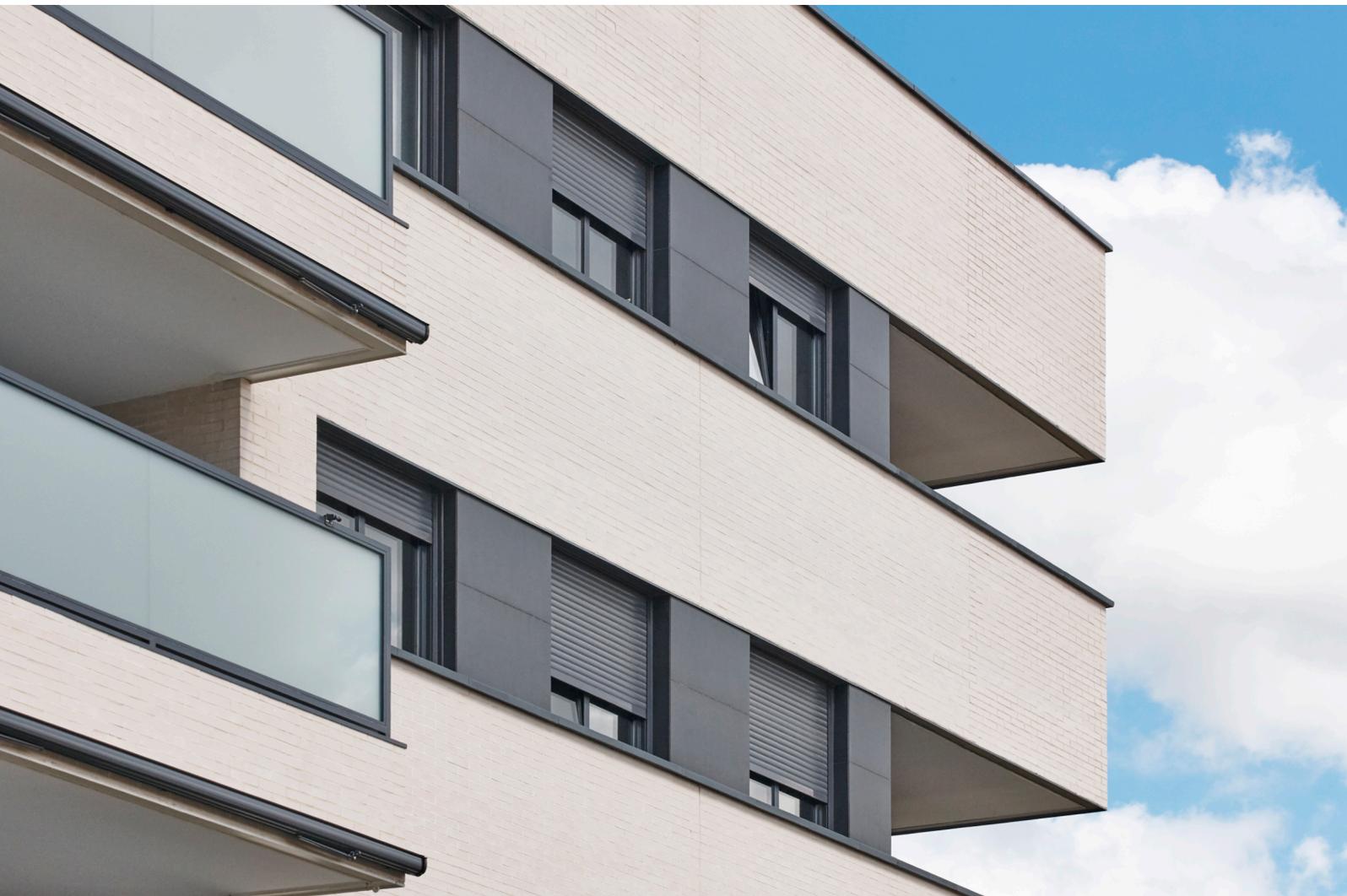


Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas



ÍNDICE	INTRODUCCIÓN	3
	1. REQUISITOS PARA PODER APLICAR EL RÉGIMEN ESPECIAL	4
	2. RÉGIMEN FISCAL	6
	3. INCOMPATIBILIDADES	9

INTRODUCCIÓN

El régimen especial es un **régimen opcional** y se aplica a las entidades que tengan como actividad económica principal **el arrendamiento de viviendas, siempre que estén situadas en territorio español.**

Por lo que es un beneficio al que solo pueden acogerse la sociedad dedicada al arrendamiento de viviendas.

También podría ser compatible con el desempeño de otras actividades complementarias y la posterior transmisión del inmueble arrendado. Pero todo ello una vez que transcurra el periodo mínimo de mantenimiento.

Este tipo de sociedad ha supuesto una reducción a la carga fiscal, ya que se aplica una bonificación en la cuota del Impuesto de Sociedades.

Como dice el art.5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto de Sociedades, se podría considerar como una actividad económica el arrendamiento de inmuebles, siempre y cuando exista, al menos, una persona empleada con contrato laboral y que esté a jornada completa.

En este artículo, estamos hablando de un régimen especial, por lo que vamos a entrar en el estudio del mismo y de sus beneficios.

1. REQUISITOS PARA PODER APLICAR EL RÉGIMEN ESPECIAL

OBJETO SOCIAL

Las sociedades que pretendan acogerse al régimen especial deben tener como objeto social principal, no exclusivo, el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Estas viviendas pueden haber sido adquiridas o bien construidas o promovidas por la entidad. Este objeto social debe realizarse en el marco de una actividad económica. Este objeto principal es compatible con:

- La realización de otras actividades complementarias.
- La transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de 3 años durante los cuales dichos inmuebles han de estar arrendados u ofrecidos en arrendamiento.

ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Si la entidad realiza cualquier otra actividad diferente a la de arrendamiento de viviendas, se tiene que cumplir lo siguiente:

- **Que al menos el 55 % de las rentas del período impositivo**, sin tener en consideración las rentas procedentes de la transmisión de viviendas una vez pasado el plazo de tres años mínimo de arrendamiento, se les pueda aplicar la bonificación.
- **Que al menos el 55 % del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de bonificación.**

VIVIENDAS ARRENDADAS

Las viviendas arrendadas deben cumplir determinados requisitos en relación con el número de las mismas destinadas a este objeto social y el tiempo de arrendamiento.

Concepto de viviendas.

Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrenda-

miento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario

Se asimilan a las viviendas el mobiliario, trasteros, plazas de garaje con un máximo de dos y demás espacios accesorios arrendados o servicios cedidos, cuando se arrienden conjuntamente con la vivienda.

Se excluyen los locales de negocio.

Número de viviendas. El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por el sujeto pasivo en cada período impositivo debe ser en todo momento **igual o superior a ocho, sin límite máximo.**

Si, al comienzo del período impositivo, la entidad dispone de un número de viviendas arrendadas igual o superior a ocho, pero como consecuencia de la transmisión de alguna o algunas de ellas, el número de viviendas arrendadas queda reducido a un número inferior a ocho, no podrá aplicarse este régimen, aunque al cierre del período impositivo se haya vuelto a alcanzar dicha cifra.

Tiempo de arrendamiento. Para consolidar la bonificación las viviendas deben permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años. Este plazo se computa:

- a) Para las viviendas que **figuraban en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen:** desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunicó la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha las mismas estuvieran arrendadas.
- b) Para las viviendas que, **aunque figuraban en el patrimonio de la entidad, no se encontraban arrendadas a la fecha de inicio del período impositivo en que se comunicó la opción por el régimen,** así como las adquiridas o promovidas con posterioridad a dicha fecha: desde que la vivienda se arrienda por primera vez.

INCUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO: implica la pérdida de la beneficiación que le hubiera correspondido. **Deberá**

ingresarse el importe de las bonificaciones aplicadas + la cuota del periodo impositivo en que se produjo.

CONTABILIZACIÓN SEPARADA

La actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento de viviendas, así como las demás actividades complementarias que realice la entidad, deben ser objeto de una contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, de manera que se disponga del desglose suficiente para conocer la renta imputable a cada vivienda, local o finca registral independiente en que el inmueble se divida.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTE REQUISITO supondrá la pérdida de la aplicación de este régimen especial.

2. RÉGIMEN FISCAL

A. RÉGIMEN DE LA SOCIEDAD

Las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, siempre que hayan optado expresamente por este régimen especial, pueden aplicar una bonificación del 40% en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades proporcional a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos expuestos.

Esta bonificación era del 85% del tipo impositivo general hasta 2021. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2022 esta bonificación se ha reducido a un 40% del tipo impositivo general.

La renta bonificada derivada del arrendamiento está integrada, para cada vivienda, por el ingreso íntegro obtenido minorado en la suma de los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dichos ingresos y de la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente a dicho ingreso.

La imputación de los gastos generales se realizará en proporción a la totalidad de los ingresos de la entidad, sean o no objeto de bonificación.

NO SE BONIFICA EN NINGÚN CASO LAS RENTAS PROCEDENTES DE TRANSMISIONES DE VIVIENDA.

ESPECIALIDAD DE VIVIENDAS ADQUIRIDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Cuando las viviendas objeto de arrendamiento hayan sido adquiridas en virtud de contratos de arrendamiento financiero, a efectos de determinar la renta que es bonificada no se tienen en consideración los ajustes negativos y positivos que resultan de aplicar el régimen de arrendamiento financiero para determinar la base imponible de la entidad, por tanto, no forman parte de la renta bonificada.

Con ello, la Ley nos indica que el régimen de arrendamiento de vivienda es compatible con el arrendamiento financiero, y que ese mayor gasto fiscal que se aplica con el régimen de arrendamiento financiero, no se tiene en cuenta para determinar la renta que es objeto de bonificación.

Es decir, la bonificación es mayor en los tres primeros años, en lo que se realizan ajustes negativos, y a medida que estos se revierten y se producen ajustes positivos, la bonificación será menor.

B. RÉGIMEN DE SOCIOS

Las particularidades de este régimen en relación con los socios se concentran en el tratamiento de los dividendos procedentes de estas sociedades y en la transmisión de participaciones en el capital de las mismas.

Dividendos generados en años en los que la sociedad aplicó el régimen especial y procedentes de rentas bonificadas.

Socio persona física. El dividendo se integra en su base imponible del ahorro sin ninguna particularidad respecto de cualquier otro dividendo. Este dividendo está sujeto a retención a cuenta del 19 % que tiene que practicar la sociedad que lo distribuye.

Socio persona jurídica. El dividendo se integra igualmente en su base imponible, pudiendo aplicarse la exención previs-

ta en el art. 21 de la LIS en un 50 % de su importe. Si la entidad obtiene tanto rentas bonificadas como otras rentas en el mismo período impositivo, a efectos de aplicar la deducción por doble imposición se entiende que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.

Dividendos generados en años en los que la sociedad aplicó el régimen general, o el régimen especial, siempre que, en este último caso, dichos dividendos no procedan de rentas bonificadas.

Socio persona física. Igual tratamiento que el anteriormente expuesto.

Socio persona jurídica. La tributación correspondiente a estos dividendos es la general, esto es, integración en la base imponible de los socios con derecho a practicar la deducción por doble imposición que corresponda. En estos casos, el acuerdo social de distribución de dividendos debe diferenciar el ejercicio del que procede el beneficio que se distribuye.

Transmisión de participaciones.

El régimen fiscal que procede aplicar sobre la renta obtenida en la transmisión de participaciones en el capital de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas es el siguiente:

Socio persona física. La tributación sobre la renta obtenida sigue el régimen general, esto es, se integrará en la renta del ahorro.

Socio persona jurídica. En este caso, es necesario distinguir:

a) Si el porcentaje de participación directo o indirecto en la entidad con anterioridad a la transmisión es inferior al 5 %, la renta se integra en la base imponible del socio, sin derecho a practicar ninguna deducción para evitar la doble imposición sobre plusvalías de fuente interna.

b) Si el porcentaje de participación directo o indirecto en la entidad con anterioridad a la transmisión es igual o superior al 5 % y se ha poseído de manera ininterrumpida durante el

año anterior al día en que se transmite la participación.

c) A la parte de renta que se corresponda con beneficios no distribuidos y no bonificados, le será de aplicación la deducción para evitar la doble imposición sobre plusvalías de fuente interna.

d) A la parte de renta que se corresponda con beneficios no distribuidos y bonificados, le será de aplicación el 50 % de la deducción para evitar la doble imposición sobre plusvalías de fuente interna.

3. INCOMPATIBILIDADES

Existen **dos tipos de incompatibilidades** que podríamos mencionar.

La primera es que, **si a la entidad le resulta de aplicación cualquier otro régimen fiscal especial**, excepto el de consolidación fiscal, transparencia fiscal y el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y arrendamiento financiero, **no puede optar por el régimen de las entidades de arrendamiento de viviendas**, prevalecerá el otro régimen especial sobre este último.

La segunda es que, si la entidad de arrendamiento de viviendas cumple los requisitos para ser considerada como empresa de reducida dimensión, **no prevalece un régimen sobre otro, en este caso puede el sujeto pasivo optar por uno u otro.**

928 858 930

info@fimax.es

fimax.es

