

En este número:

- Nuevos Beneficios Fiscales en el Sector Inmobiliario
- El Gobierno aprueba la “Licencia Express” para la apertura de comercios
- La proyectada reforma de las SOCIMIs
- El saneamiento de la solvencia del sector financiero y la venta de sus activos inmobiliarios
- Breves apuntes sobre el proyecto de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

Nuevos Beneficios Fiscales en el Sector Inmobiliario

Con motivo de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre Saneamiento y Venta de los Activos Inmobiliarios del Sector Financiero, se han introducido las siguientes novedades fiscales:

1. Exención del 50% de las ganancias por la transmisión de inmuebles adquiridos hasta 31/12/2012

Se introduce una exención del 50% de las ganancias derivadas de la transmisión de aquellos inmuebles de naturaleza urbana que sean adquiridos a título oneroso entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012.

Dicha exención resultará de aplicación a los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (IS), del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR).

Para ello se requiere que los inmuebles no sean adquiridos a una parte “vinculada” (i.e. entidades o personas con la que se forme grupo, su cónyuge o los familiares hasta el segundo grado incluido).

Téngase presente que en el caso de entidades sujetas al IS (i) el inmueble debe tener la condición de activo no corriente o que haya sido clasificado como activo no corriente mantenido para la venta; y (ii) que la exención es compatible con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 42 TRLIS.

Finalmente, tómesese en consideración que los contribuyentes del IRPF que tengan derecho a aplicar esta exención y adicionalmente la exención por reinversión en vivienda habitual, deberán aplicar en primer lugar la exención del 50% sobre la ganancia, de manera que sobre el 50% restante resultará exenta la parte proporcional que corresponda a la cantidad reinvertida.

2. Ampliación del ámbito de aplicación del “régimen de neutralidad fiscal”

En el marco de las medidas para el saneamiento de los balances de las entidades de crédito, se establece que será de aplicación el Régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos, regulado en el Capítulo VIII del Título VII del TRLIS (comúnmente denominado “Régimen de Neutralidad Fiscal”) a las transmisiones de activos y pasivos que se realicen en cumplimiento del este Real Decreto Ley 18/2012.

En concreto, dicho régimen se aplicará a las operaciones por las que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas deban ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima.

3. Aplicación de la exención del artículo 108 LMV

No será de aplicación la excepción a la exención prevista en el apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 27 de julio, del Mercado de Valores, a las transmisiones posteriores de las participaciones recibidas como consecuencia de la constitución de las sociedades para la gestión de activos inmobiliarios previstas en este Real Decreto Ley 18/2012, con lo que se evita la sujeción de estas operaciones al gravamen por Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

El Gobierno aprueba la “Licencia Express” para la apertura de comercios

El Consejo de Ministros ha aprobado recientemente el Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, cuyo Título I establece la eliminación de autorización o licencia municipal previa para la apertura de pequeños comercios, una iniciativa que el Gobierno no descarta aplicar en un futuro próximo a locales mayores y a otro tipo de actividades.

La eliminación de licencias de apertura y actividad se consagra en un total de cinco artículos, en los que se regula el objeto, ámbito de aplicación, inexigibilidad de licencias municipales previas a la apertura de establecimiento, régimen de declaración responsable y sujeción al régimen general de control.

Se trata de unas medidas que buscan el impulso y dinamización de la actividad comercial minorista, mediante la supresión de las licencias de ámbito municipal vinculadas con los establecimientos comerciales, sus instalaciones y determinadas obras previas.

Dichas medidas serán de aplicación a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de los servicios previstos en el anexo del referido Real Decreto-Ley y que, entre otros, abarca el sector de alimentación, textil confección y hogar, parafarmacia, material de construcción y saneamiento, venta de automóviles y accesorios, óptica, ortopedia, instrumentos musicales, antigüedades, librería, papelería, juguetería, joyería y plantas, junto con la pequeña industria artesanal.

Dichas actividades deberán ser realizadas a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados,

Asimismo, se exceptúan las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Concretamente, ésta nueva norma establece que, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

Asimismo, no será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exceptuándose las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

El artículo 4 regula la declaración responsable o comunicación previa, de forma que las licencias previas que no puedan ser exigidas con forme a lo mencionado anteriormente, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Ahora bien, la presentación de la citada declaración responsable, o de la comunicación previa, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

Finalmente, para los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de las citadas medidas, el interesado podrá desistir de su solicitud y optar por la aplicación de la nueva normativa en lo que ésta, a su vez, resultare de aplicación.

La proyectada reforma de las SOCIMIs

Recientemente el Consejo de Ministros aprobó el Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, por el que se introducirían modificaciones en la regulación de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), así como determinados beneficios fiscales en el Impuesto de la Renta de los No Residentes.

En relación con las SOCIMIs, se modificarían sustancialmente los actuales requisitos y se flexibilizaría su régimen jurídico, mediante la adopción de las siguientes medidas:

- El periodo de arrendamiento de los activos promovidos por la entidad se reduciría de 7 a 3 años.
- Se eliminaría el requisito por el que las SOCIMI deben tener como mínimo tres inmuebles sin que ninguno de ellos pueda representar más del 40% de su activo total.
- La cifra de capital exigido se reduciría de 15 a 5 millones de euros.
- Se eliminaría la limitación por el que la financiación ajena no puede superar el 70% del activo.
- El capital mínimo en circulación se reduciría del 25% al 15%.
- El número de accionistas exigido se reduciría de 100 a 50.
- El porcentaje de distribución obligatoria de beneficios disminuiría desde el 90% al 50%.
- El tipo aplicable se mantendría en el 19%, pero se aplicaría en función del resultado (actualmente se tributa en función del importe de los dividendos distribuidos).
- Finalmente, el porcentaje de rentas exentas procedentes del arrendamiento de viviendas se incrementaría del 20% al 25%, siempre y cuando más del 50% del activo esté compuesto de viviendas.

Desafortunadamente, el Anteproyecto no incluye mención alguna sobre Mercado Alternativo Bursátil (MAB) como mercado preferente para las SOCIMIs. Este extremo debería adicionarse durante la tramitación parlamentaria del Anteproyecto, a fin de cumplir con los objetivos y fines perseguidos por la reforma, que no son otros que la reactivación y potenciación del mercado inmobiliario.

En relación con el Impuesto de la Renta de los No Residentes, el Anteproyecto prevé que se equipare el tratamiento de las personas físicas No-Residentes en España (sujetas al IRNR) respecto de las residentes (sujetas al IRPF), en cuanto a los rendimientos obtenidos por alquiler de vivienda. Así, los No-Residentes podrían aplicar la reducción del 60% sobre los rendimientos obtenidos por este tipo de arrendamiento, reducción que alcanzaría el 100% cuando (i) el arrendador sea residente en la UE, salvo que resida en un paraíso fiscal, y (ii) el inquilino tenga entre 18 y 30 años y perciba unos rendimientos de trabajo superiores al IPREM.

El saneamiento de la solvencia del sector financiero y la venta de sus activos inmobiliarios

El Consejo de Ministros ha aprobado recientemente el Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, con el fin de dar una mayor credibilidad a nuestro sistema bancario en el actual contexto económico, el cual a su vez pretende contribuir a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino en el conjunto de la economía nacional.

En síntesis, el Real Decreto-Ley 18/2012, establece los requerimientos de cobertura adicionales a los establecidos en el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, por el deterioro de las financiaciones vinculadas a la actividad inmobiliaria clasificadas como en situación normal. Estos nuevos requerimientos se establecen, de modo análogo a lo anterior, por una sola vez, de manera diferenciada en función de las diversas clases de financiaciones, los cuales tratan de aproximar las menores expectativas de mercado respecto de las reflejadas en los estados financieros de las entidades, evidenciadas mediante unas capitalizaciones de mercado sensiblemente inferiores a sus valores teórico contables.

En cuanto al plan de cumplimiento de estos nuevos requerimientos, como regla general, las entidades deberán cumplir con estos antes el 31 de diciembre de 2012. Si bien, se prevé un plazo mayor para aquellas entidades que, durante el ejercicio 2012, lleven a cabo nuevos procesos de integración, ya que éstas dispondrán de doce meses desde la obtención de la autorización de la operación para recoger los deterioros.

Para ello, las entidades de crédito deberán haber presentado al Banco de España, no más tarde del 11 de junio de 2012, un plan en el que detallen las medidas que tienen previsto adoptar para el anteriormente citado cumplimiento.

En dichos supuestos, en caso de que las entidades de crédito, para dar cumplimiento con los nuevos requerimientos de cobertura del riesgo inmobiliario, deterioren su solvencia de forma que su capital principal o recursos propios resulten deficitarios, deberán prever una serie de medidas alternativas que, en algunos casos, si así lo considerase el Banco de España, estarán obligadas a solicitar apoyo financiero público a través de la intervención del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), mediante la adquisición por éste de capital ordinario, o bien mediante otros instrumentos convertibles en capital.

Adicionalmente, se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias. Para ello, es preciso garantizar que su valoración resulte ajustada a la realidad del mercado así como la profesionalización de la gestión de las sociedades citadas.

Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Breves apuntes sobre el proyecto de reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos

En el Consejo de Ministros del pasado 11 de mayo se presentó el Anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, cuya finalidad es flexibilizar el mercado de alquiler con una reducción de los plazos de duración del contrato, mejora de la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento, agilización del procedimiento de desahucio y el establecimiento de determinados estímulos fiscales.

Indicamos a continuación algunos breves apuntes de este Anteproyecto que si bien está orientado a los arrendamientos para uso de vivienda y no para los arrendamientos para uso distinto de vivienda, esperamos que sirvan para dinamizar el mercado inmobiliario.

En primer lugar, y mientras la actual Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") reconoce la actualización de la renta con el IPC y el derecho irrenunciable de adquisición preferente del arrendatario en contratos con duración inferior a cinco años, el Anteproyecto reconoce la voluntad de las partes para pactar la futura actualización de la renta, así como reconoce la renuncia del arrendatario al referido derecho de adquisición preferente. No obstante lo anterior, en ausencia de pacto en contrario, el Anteproyecto establece el mantenimiento del citado derecho de adquisición preferente.

En relación con la duración de los contratos de arrendamiento, el Anteproyecto reduce el plazo de prórroga forzosa de cinco años (previsto en la LAU) a tres años. Asimismo, se reduce de tres a un año, el plazo de prórroga tácita de los contratos.

El Anteproyecto reconoce al Arrendatario un derecho de desistimiento del contrato con independencia de la duración del contrato, siempre y cuando lo comunique con un mes de antelación, contrariamente a lo previsto en la LAU que sólo lo reconoce en los contratos cuya duración pactada sea superior a cinco años y medie un preaviso de dos meses.

Entre los derechos del Arrendador, se reconoce el derecho a recuperar la vivienda para residencia habitual (tanto para él como para familiares de primer grado), aún cuando no se incluya dicho derecho en el contrato de arrendamiento, y con el mero preaviso de dos meses.

En el supuesto de transmisión de una vivienda, el Anteproyecto reconoce la obligación del adquirente de una vivienda a mantener al inquilino sólo en los supuestos en los que el contrato de arrendamiento esté inscrito en el Registro de la Propiedad. Sorprendentemente, dicha inscripción no es obligatoria, quedando a la voluntad de las partes.

En el caso de resolución del contrato por incumplimiento en el pago de la renta, se agilizan los plazos y procedimientos judiciales, habilitándose un período de diez días para que el arrendatario abone la deuda pendiente, y sin requerirse acudir a la vía jurisdiccional y obtener una sentencia declarativa para que el impago de la renta pueda dar lugar a la resolución del contrato.

Para más información

Por favor contacte con:

Ramón Castilla

Socio

T +34 91 426 4840

F +34 91 435 9815

E ramon.castilla@squiresanders.com

Estos breves artículos y resúmenes no deberían aplicarse a ningún hecho en particular sin buscar asesoramiento legal previamente.

© Squire Sanders.