

# Boletín Informativo

GENER - FEBRER 2006

Roger de Llúria, 123 1º 2ª •Telf. 93 487 37 28 / 93 487 28 55  
www.bufetsociashumbert.com

## 1. Incentivos fiscales a la productividad y flexibilización de los requisitos establecidos en el régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas

Con la finalidad de fomentar la productividad y sus repercusiones en los precios y el empleo, posibilitando una mayor competitividad de la economía Española; el Gobierno ha introducido una serie de cambios legislativos (Ley 23/2005 del 18 de noviembre de 2005) que modifican y mejoran el trato fiscal de aquellos factores (mercado inmobiliario, investigación, desarrollo e innovación y las tecnologías de la información y comunicación), que pueden tener una mayor repercusión en el crecimiento y la mejora de la calidad del empleo, así como en el comportamiento de la inflación.

Las medidas adoptadas se orientan entorno a cuatro ámbitos normativos fundamentales:

- *En ámbito de la normativa reguladora del Impuesto de Sociedades*, en primer lugar se han realizado modificaciones para el fomento de la inversión y el ahorro, mediante la introducción de un nuevo tipo de *sociedades de inversión colectiva de carácter inmobiliario*, permitiendo desarrollar la actividad de **promoción inmobiliaria** de viviendas para destinarlas al arrendamiento; en segundo lugar, aumento de los porcentajes de deducción aplicables a los *gastos o inversiones en I+D+I*, así como en las *inversiones* que realicen las pequeñas y medianas empresas en *tecnologías de la información y la*

*comunicación* dentro del marco de la Sociedad de la Información; en tercer lugar, se eliminan ciertas *restricciones* que impedían el correcto funcionamiento del *régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas*, asimismo se introducen otros requisitos para dar una mayor coherencia a su aplicación.

- *En lo concerniente al Impuesto sobre el Valor Añadido*, se homogeneiza la *exención* practicada al servicio postal universal, constituido por la prestaciones de determinados servicios postales y las entregas accesorias de bienes, generalizando la aplicación de dicha exención independientemente de la naturaleza pública o privada del operador que efectúe la operación no sujeta.

- *Los cambios en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, se orientan hacia una ampliación de la exención y la bonificación previstas para las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias, extendiéndolas a las instituciones entre cuyas actividades se encuentre la promoción de inmuebles para su arrendamiento.

- *Introducir modificaciones en los límites de las tasas aplicadas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en la prestación de*

*determinados servicios*, reduciendo sustancialmente las tasa cobradas por ciertos conceptos, bien disminuyendo los límites ya existentes, bien introduciendo máximos en los supuestos donde no se habían definido de antemano.

**1. Modificación de determinados aspectos de la normativa reguladora del impuesto de Sociedades: tipo de gravamen y bonificaciones de la cuota íntegra.**

1.1. *Se modifica el artículo 28.5 de la Ley 4/2004, de 5 de mayo por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en el que se amplía la tributación del 1% a las sociedades y fondos de inversión inmobiliarios que desarrollen actividades de promoción de viviendas.*

- De este modo se amplía el ámbito de actuación de este tipo de sociedades, permitiendo una disminución de los costes de los inmuebles promocionados, consiguiendo una *optimización* tanto de la *rentabilidad* como del precio de los alquileres. La distribución de las mejoras obtenidas en la rentabilidad y/o precio de los alquileres, podrá obedecer tanto a razones coyunturales, como de mercado y/o de localización.
- Se mantiene como requisito para que las sociedades y fondos de inversión inmobiliarias tributen al 1% el mantenimiento de los inmuebles durante **3 años** desde su adquisición, salvo autorización por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Siendo necesario en caso de incumplimiento de dicho plazo la tributación de la renta generada en la transmisión del inmueble al tipo general. Asimismo se introduce la obligación

de regularizar la tributación del inmueble enajenado en los períodos impositivos previos a su transmisión en los que hubiere sido de aplicación el tipo del 1%.

- En el caso de las instituciones que además realicen la **promoción de viviendas** se amplía el plazo de permanencia hasta los siete años.
- Asimismo, se establecen una serie de *requisitos* reguladores de este último tipo de sociedades: las inversiones en inmuebles, *afectas* a la actividad de promoción del inmueble, no podrán superar el **20%** del total del activo de la sociedad; las actividades de promoción inmobiliaria y las de arrendamiento, deberán ser objeto de *contabilización separada* para cada inmueble adquirido o promovido.

1.2. Se modifican los artículos 35 y 36 de la Ley 4/2004 introduciendo dentro del concepto de Innovación Tecnológica con derecho a practicar deducción de la cuota del IS, la actividad de elaboración de muestrarios textiles, asimismo se incrementa el tipo de deducción aplicable para el fomento de los tecnologías de la información *para las empresas de reducida dimensión* del 10 al 15%.

- El aumento de las deducciones de la cuota íntegra que pasa del 10% al

■ ■ ■

**Se amplía  
la tributación  
del 1%  
a las sociedades  
y fondos  
de inversión  
inmobiliarios  
que desarrollen  
actividades  
de promoción  
de viviendas.**

15%, es aplicable para los gastos e inversiones en activos materiales e inmateriales destinados a implantar la organización en el ámbito de las tecnologías de la información y la comunicación, favoreciendo de este modo, la presencia y acceso a Internet de las organizaciones e instituciones, así como también optar a la posibilidad de establecer un sistema de comercio electrónico. Con estas medidas se intenta fomentar la presencia de la *pequeña y mediana empresa* en la red, a su vez dotar a estas de los medios necesarios para favorecer el desarrollo y la proyección internacional en una economía global, dotándola de un canal adicional que permita ampliar el ámbito comercial de las empresas, permitiendo alcanzar potenciales clientes y/o proveedores con origen en ámbitos o zonas geográficas distintos de las habituales. El efecto que induce la aplicación de las tecnologías de la información y la comunicación, se reflejará en un incremento de la productividad y la posibilidad de ampliar el horizonte de actuación de las empresas que se introduzcan a la Sociedad de la Información.

*1.3. Se modifica el régimen fiscal especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.*

- Se amplía el régimen siendo aplicable a las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas y no sólo a las que éste sea su objeto exclusivo. Por tanto dicha actividad será compatible con la realización de otras complementarias y con la transmisión de los inmuebles una vez superado un período de permanencia.

■ ■ ■

***Se incrementa el tipo de deducción aplicable para el fomento de las tecnologías de la información para las empresas de reducida dimensión del 10 al 15%.***

- Se asimila a vivienda el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje, y cualquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios dedicados como accesorios de la finca por el mismo arrendado, excluidos los locales de negocios, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.
- La actividad de promoción inmobiliaria y de arrendamiento debe ser objeto de contabilización separada.
- En el supuesto de que se desarrollen actividades complementarias será necesario que al menos el 55% de las rentas del período impositivo, *excluidos los procedentes de la transmisión de inmuebles arrendados*, tengan derecho a la aplicación de la bonificación.
- En relación a los cambios que presentan los *requisitos* que han de cumplir las mencionadas entidades, para poder aplicar las bonificaciones sobre la cuota íntegra: *en primer lugar*, se suprime la restricción del 20 del valor contable para las viviendas en fase de construcción, incluidas las compradas sobre plano. *En segundo lugar*, se amplía

■ ■ ■

***Se modifica el régimen fiscal especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.***

a 135 m2 la superficie máxima permitida para las viviendas acogidas. Se amplía el plazo de permanencia del elemento arrendado de **cinco a siete años**. *En tercer lugar*, se suprime la condición que un 1/3 de los contratos de arrendamiento incorporen una cláusula de opción de compra a favor del arrendatario. *Finalmente*, también se elimina otros requerimientos como la antigüedad máxima de tres años de las viviendas adquiridas o bien desde al rehabilitación general.

- En referencia a la aplicación de bonificaciones se mantienen únicamente la bonificación del **85%** de la cuota íntegra para las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas y se suprime la bonificación para rentas derivadas de la transmisión.
- Se amplía al 90% para las rentas derivadas las viviendas adaptadas a discapacitados. Se suprime la restricción a la aplicación de la bonificación sobre las viviendas de protección oficial.
- En líneas generales observamos que las variaciones introducidas en el régimen, están orientadas a permitir una aplicación más amplia del mismo, lo que puede permitir un crecimiento de este tipo de so-

ciudades, ya que gozarán de unas ventajas fiscales considerables. Mejorando la oferta y disponibilidad de vivienda en el mercado inmobiliario. Al mismo tiempo podrá tener una clara repercusión en los niveles de precios de los mismos, permitiendo el acceso a la vivienda a aquellos sectores de la población con recursos insuficientes, que de otro modo no podrían acceder a dicho mercado. Al mismo tiempo, al suprimir las restricciones de antigüedad desde la construcción o la rehabilitación, se habilita una mayor oferta de viviendas, que de otro modo no tendrían el incentivo de salir al mercado.

- Finalmente, las sociedades que realicen *inversiones financieras* en este tipo de entidades, gozarán de una deducción del 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de los rendimientos obtenidos a través los dividendos o participaciones provenientes de dichas entidades.

**2. Tratamiento de los cambios introducidos en el Impuesto Sobre el Valor Añadido.**

- Con efectos a partir del 1/01/06 se limita la exención de las reformas postales a las prestaciones de servicios y entregas de bienes accesorias que constituyan el servicio postal universal y estén reservados al operador al que se encomienda su prestación.
- Tributan al 4% las entregas de viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial de arrendamiento de viviendas

## 2. Modificaciones que introduce la Ley 30/2005, de 29 de Diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2006

### 2.1. Novedades fiscales

El tipo de interés legal del dinero se fija en un 5 por ciento.

#### 2.1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

- Modificación de los coeficientes de correctores del valor de adquisición al 2%, a efectos del cálculo de las ganancias patrimoniales, derivadas de bienes inmuebles.
- La principal medida que se adopta es la actualización de la tarifa del Impuesto, en sus dos escalas, la estatal y la autonómica o complementaria, al objeto de evitar el *incremento de la presión fiscal* que significa mantener constante las tarifas, por el efecto de la elevación de las rentas nominales por efecto de la inflación.
- Se introducen las disposiciones que permiten compensar la pérdida de beneficios fiscales que afectan a determinados contribuyentes con la vigente ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como son los arrendatarios con contratos vigentes anteriores al 24 de abril de 1998, sujetos a una serie de requisitos, así también tendrán derecho a la compensación fijada por esta norma los contribuyentes que hayan adquirido la vivienda habitual con anterioridad al 4 de mayo de 1998.

#### 2.1.2. Impuesto sobre Sociedades

- Actualización de los coeficientes de corrección monetaria aplicables a las transmisiones de bienes inmuebles y determinación del importe de los pa-

gos fraccionados que las entidades sujetas a este impuesto deben realizar.

#### 2.1.3. Otros impuestos y tasas

- La **exención** del Impuesto sobre el Valor Añadido que se aplica a los arrendamientos de viviendas, se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados **conjuntamente** con aquéllos. No comprendiendo los arrendamientos de terrenos para diferentes usos: estacionamiento, depósito o almacenaje, con opción de compra o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto...
- Actualización de las tarifas por transmisión y rehabilitación de Grandezas y Títulos nobiliarios.
- Se elevan a partir del 1 de enero de 2006 los tipos de cuantía fija de las tasas de la Hacienda estatal hasta la cuantía que resulte de la aplicación del coeficiente 1,02 al importe exigible durante el año 2005.

■ ■ ■

*El tipo de interés legal del dinero se fija en un 5 por ciento.*

### 2.2. Novedades laborables y de Seguridad Social

- En materia de Seguridad Social, hay que referirse al Título IV, "**De las pensiones públicas**", que se refiere a las habituales revalorizaciones de los importes mínimos y máximos de las prestaciones del régimen público de

Seguridad Social. Concretamente, hay que señalar las siguientes cuestiones:

1) *Las pensiones de jubilación e invalidez, en su modalidad no contributiva, quedan inicialmente fijadas para el año 2006 en 4.164,44 euros íntegros anuales. Lo que supone algo más de un 4,50 % de incremento sobre las que se fijaron como iniciales para el año pasado.*

2) *Para el 2006 se señala como cuantía máxima a percibir a resultas de las distintas pensiones públicas de que la persona pueda ser titular, el importe total de 30.832,34 euros anuales, equivalente a 2.202,31 euros mensuales más dos pagas extraordinarias. Ello significa un aumento del 3,50 % respecto de las cuantías iniciales que se señalaron para el 2005.*

3) Las pensiones ya abonadas por el Sistema de la Seguridad Social, en su modalidad contributiva, salvo ciertas excepciones, se revalorizarán en el año 2006 en un 2 %, equivalente al incremento del Índice de Precios al Consumo que prevé el Gobierno para el 2006, siguiendo lo que dispone el artículo 48 de la Ley General de la Seguridad Social.

No obstante, esa revalorización de las pensiones para el 2006 no podrá suponer un valor íntegro anual superior a 30.832,34 euros (que es la cuantía máxima a percibir, según se ha dicho más arriba).

4) Las cuantías mínimas de las pensiones de Seguridad Social, en su modalidad contributiva, quedan fijadas en unos importes que recogen algo más de un 6,50 % de aumento, o de un 8 % aquellas que toman en cuenta la existencia de un cónyuge a cargo.

5) En el 2006, tendrán derecho a percibir un complemento para alcanzar la

cuantía mínima de la respectiva pensión contributiva, aquellos pensionistas de prestaciones contributivas que tras la revalorización no la alcanzarían y que no perciban ingresos de capital o trabajo personal superiores a 6.244,98 euros (se ha aumentado este límite un 3,50 %, respecto al año pasado), o aquellos que superen este límite pero sin rebasar la suma de 6.244,98 euros más la cuantía mínima anual fijada para su respectiva pensión.

A tales efectos, esos pensionistas vendrán obligados a presentar antes del 01.03.2006 declaración expresiva de los ingresos que obtuvieron durante el 2005, cuando estos excedieron de 6.122,53 euros (también este límite se ha aumentado en un 3,50 %).

6) Las pensiones del extinguido Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez (SOVI) serán revalorizadas hasta garantizar, solas o en concurrencia con otras pensiones públicas, una cuantía anual de 4.516,54 euros (registran un incremento del 4,50 % sobre el 2005).

Sólo cuando el SOVI concorra con la pensión de viudedad será revalorizado a los 4.516,54 euros con independencia de esa otra pensión (sin exceder del límite señalado en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley General de la Seguridad Social).

- En el Título VIII de la Ley de Presupuestos Generales, relativo a las **Cotizaciones a la Seguridad Social**, se fijan las nuevas bases de cotización, mínimas y máximas, para los distintos regímenes de la Seguridad Social durante el 2006. A destacar:

- Para el Régimen General se fija una base máxima de 2.897,70 euros mensuales (un 3 % de aumento) y una base mínima de 631,20 euros mensuales (au-

mentada igual que el Salario Mínimo Interprofesional: cerca de un 5,50 %).

- Para el Régimen Especial de los Trabajadores Autónomos, se fija una nueva base máxima de cotización de 2.897,70 euros mensuales y una base mínima de 785,70 euros, con carácter general (un 3 % y casi un 2 %, respectivamente, de incremento).

- Para el Régimen Especial de Empleados de Hogar, se establece una nueva base de cotización de 610,80 euros mensuales (superior a la del 2005 en algo más de un 4,50 %).

- En la Disposición Adicional Séptima de la Ley 30/2005, como es habitual, se garantiza el **mantenimiento del poder adquisitivo en relación a las pensiones percibidas en el 2005**, mediante la previsión de un pago antes del 01.04.2006 equivalente a la diferencia entre la pensión percibida en 2005 y la que hubiere correspondido de haber aplicado al importe de la pensión vigente a 31.12.2004 el incremento real experimentado por el IPC en el período de noviembre de 2004 a noviembre de 2005 (es decir, de haber aplicado a la de 31.12.2004 un 3,40 %). En el caso de perceptores en 2005 de pensiones mínimas, no contributivas, SOVI no concurrente y algunas otras pensiones, previa deducción de un 2 % sobre la cuantía percibida en 2005.
- Se determina también el **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)** para 2006, quedando establecido en 479,10 euros mensuales; lo que significa un incremento del 2 % (este indicador se utiliza para fijar la renta por encima de la cual una persona puede o no obtener ciertas prestaciones, o para fijar la cuantía de ciertas prestaciones).

- En relación a la **Ley General de Seguridad Social**, se han introducido algunas modificaciones. Básicamente, se ha incidido en aumentar el control de los procesos de Incapacidad Temporal que excedan de 12 meses, que ahora deberían pasar un examen por parte de los órganos que examinan las Incapacidades Permanentes, detrayendo así competencias a las Mutuas de Accidentes de Trabajo y a los médicos de cabecera.
- Por último, también se recoge en la Ley de Presupuestos Generales el "**Programa de Fomento del Empleo para el 2006**", que en un calco del previsto para el 2005 establece para los empresarios una serie de bonificaciones en las cuotas de Seguridad Social a pagar por determinados colectivos de trabajadores. En materia de bonificaciones, se ha introducido también una importante bonificación en la cuota del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, para aquellas mujeres que cesaron en su actividad por cuenta propia al iniciar el descanso por maternidad y que reinicien su actividad por cuenta propia dentro de los 2 años siguientes a la fecha del parto (algo similar a lo que ya ocurría con las trabajadoras por cuenta ajena).

■ ■ ■

*Queda establecido el Salario Mínimo Interprofesional para 2006 en la cantidad de 540,90 euros mensuales. Ello significa que es superior en algo más de un 5,40 % al del año pasado.*

- Para acabar, es también de interés señalar que el Real Decreto 1613/2005, de 30 de diciembre, ha establecido el **Salario Mínimo Interprofesional para 2006** en la cantidad de 540,90 euros mensuales. Ello significa que es superior en algo más de un 5,40 % al del año pasado.

# Datos de especial interés

- Real Decreto 1609/2005, de 30 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, en materia de salario medio anual del conjunto de contribuyentes y de retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del trabajo.
- Orden EHA/4046/2005, de 21 de diciembre, por la que se aprueban los precios medios de venta aplicables en la gestión del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e Impuesto Especial sobre determinados Medios de Transporte.(BOE 27-12-2005) .
- Resolución de 23 de noviembre de 2005, de la Secretaría General para la Administración Pública, por la que se establece el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2006, a efectos de cómputos de plazos.
- Orden EHA/3771/2005, de 2 de diciembre, por la que se revisa la cuantía de los gastos de locomoción y de las dietas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

## CALENDARIO FISCAL

**Finalizará el próximo día 20 de enero de 2006 el plazo de presentación de las siguientes declaraciones-liquidaciones:**

- **Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del trabajo, actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, premios, capital mobiliario y arrendamiento de inmuebles urbanos.** 4º trimestre de 2005 y Resumen Anual modelo preinpresos (Mod.110, 115, 123, 124,126,190,180,193)

**Finalizará el próximo día 30 de enero de 2006 el plazo de presentación de las siguientes declaraciones-liquidaciones:**

- **IRPF. Pagos fraccionados.** 4º trimestre de 2005. (Mod.130, 131)
- **IVA.** 4º trimestre de 2005 y Resumen Anual. (Mod. 300, 311, 390)

**Finalizará el próximo día 31 de enero de 2006 el plazo de presentación de las siguientes declaraciones:**

- **Resumen anual de Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del trabajo, actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, premios, capital mobiliario y arrendamiento de inmuebles urbanos.**

Presentación en soporte magnético, vía telemática y en impreso generado mediante el módulo de impresión de la AEAT (con programa de ayuda) 180, 188, 190, 193, 194, 196.

## COLABORADORES

Lawyers and Economists E.C. Group, Iston,  
Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics