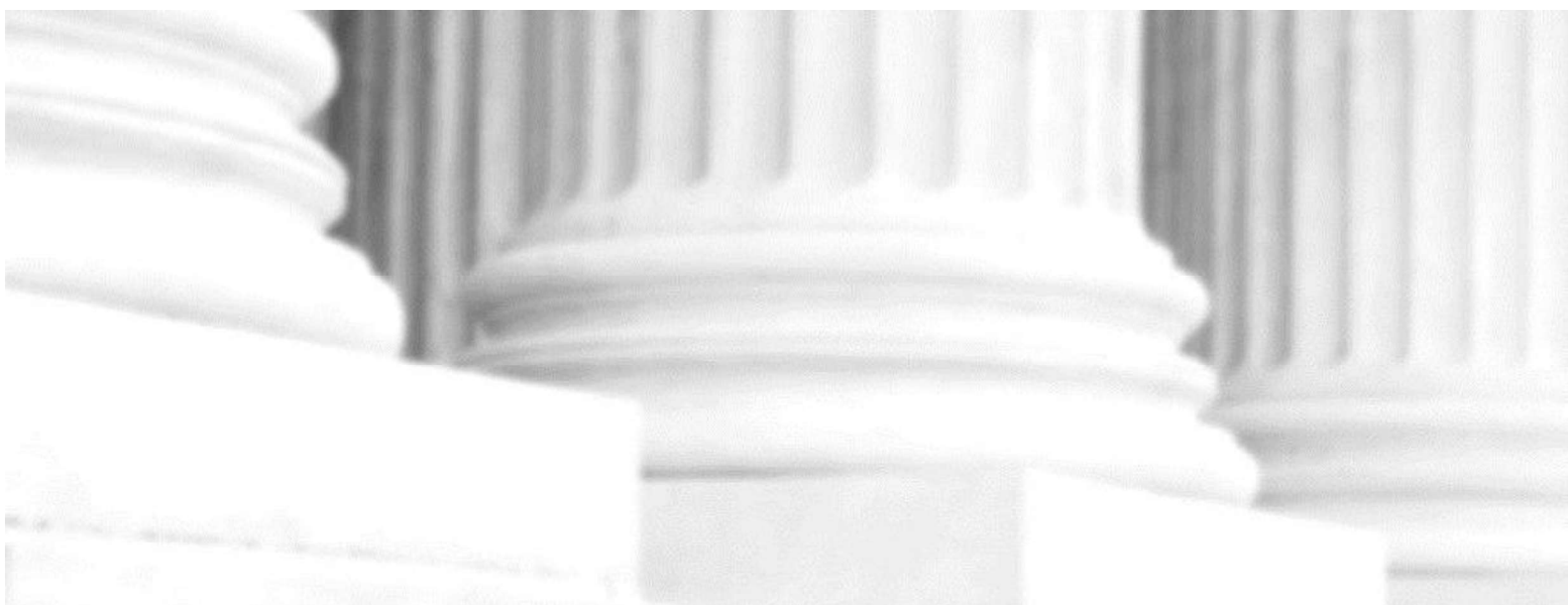




Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

**Informe sobre la viabilidad de determinadas  
propuestas de modificación legislativa en  
materia de vivienda en el ámbito del IVA, IS,  
IRPF e ITP.**

Barcelona, noviembre de 2019



## Índice de contenidos

<b>Normativa citada</b>	<b>3</b>
<b>1. Antecedentes</b>	<b>4</b>
<b>2. Objetivos y alcance del análisis</b>	<b>6</b>
<b>3. Impuesto sobre el Valor Añadido</b>	<b>6</b>
3.1. Tipos impositivos reducidos en la LIVA	8
3.1.1. Entregas de edificios para su utilización como viviendas	10
3.1.2. Ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas a vivienda	12
3.1.3. Determinadas entregas de viviendas	17
3.1.4. Tratamiento en IVA de los derechos de superficie	18
3.2. Tipos impositivos reducidos en la Directiva de IVA	20
3.3. Alcance y viabilidad de las propuestas legislativas de mejora en materia de vivienda	25
3.3.1. Medida 1. Homogeneización del tratamiento fiscal en IVA a todas las operaciones relacionadas con la construcción de edificaciones de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social	25
<u>Justificación de la medida</u>	25
<u>Alcance y viabilidad de la propuesta de modificación legislativa</u>	26
<u>Propuesta de redactado</u>	33
3.3.2. Medida 2. Aplicación del tipo reducido a la constitución y transmisión de derechos reales de superficie para la promoción y explotación de edificios de viviendas en arrendamiento.	36
<u>Justificación de la medida</u>	36
<u>Alcance y viabilidad de la medida</u>	37
<u>Propuesta de redactado</u>	38
<b>4. Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados</b>	<b>41</b>
4.1. Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Régimen especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias.	41
4.1.1. Régimen especial de arrendamiento de viviendas	41

4.1.2. Régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	43
4.1.3. Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria	47
4.2. Modificaciones propuestas	48
4.2.1. Impuesto sobre Sociedades	49
4.2.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	60
<b>5. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas</b>	<b>62</b>
5.1. Incentivos fiscales en sede del arrendador persona física	62
<u>Justificación de la medida</u>	63
<u>Propuesta de redactado</u>	64
5.2. Incentivos fiscales en sede del arrendatario	65
<u>Justificación de la medida</u>	66
<u>Propuesta de redactado</u>	66

## Normativa citada

Directiva de IVA	Directiva 2006/112/CE del Consejo de 28 de noviembre de 2006 relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido
LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido
Plan Estatal Vivienda	Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012
RIVA	Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido
LIS	Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.
LIRPF	Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.

## 1. Antecedentes

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años mediante distintas políticas.

En la actualidad, se afrontan retos importantes en materia de vivienda que, se ligan de manera especial a la dificultad del acceso a la vivienda en régimen de alquiler por diversos motivos, ya sea por los elevados precios de alquiler, por la precariedad laboral que da lugar a bajos niveles de renta, por la grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias y hogares. Estos y otros muchos motivos justifican la necesidad de modificar el actual marco normativo con el fin de que agentes sociales, tanto públicos como privados, puedan mejorar el acceso a dichas viviendas.

A modo de ejemplo, según datos de Eurostat, en el año 2017, más del 42% de los hogares españoles destinaban más del 40% de sus ingresos al pago del alquiler. Ello supone que España se sitúa 17 puntos porcentuales por encima del valor medio de la Unión Europea y, si no se adoptan las medidas oportunas, previsiblemente irá en aumento, como consecuencia del constante incremento del precio de alquiler de viviendas que se ha podido constatar en los últimos años y que sigue constatándose, llegando en algunas localizaciones, el incremento duplica el registrado en el conjunto de España.

Si a las anteriores cifras le añadimos que se dispone de un escaso parque de vivienda social a diferencia de países de nuestro entorno como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca quienes disponen de mayor número de vivienda social, claramente se justifica que se adopten medidas fiscales para incentivar la oferta de viviendas en alquiler. No podemos olvidar que hasta la fecha las políticas públicas se han dirigido hacia modelos de vivienda, protegida o no, en régimen de propiedad. De nuevo, políticas que son contrarias a las adoptadas en el resto de los países vecinos en los que las políticas se han dirigido a la ampliación de la oferta de viviendas en alquiler con el fin de favorecer el acceso, la movilidad de los trabajadores y de dar cumplimiento al derecho constitucional de la vivienda, especialmente necesario para aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos.

Por ello, deben ser adoptadas medidas que solventen y permitan la reducción de precios del alquiler a través de una mayor oferta del parque de viviendas en alquiler, a través de mecanismos público-privados, que permitan el máximo impacto sobre el mercado de alquiler.

Por último, no podemos olvidar que la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler estableció un mandato al Ministerio de Fomento con el fin de poner en marcha medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler.

Este mandato al Ministerio de Fomento pretende asegurar que se dinamiza la oferta de vivienda en alquiler en España; con este propósito, se encomienda al Ministerio un conjunto de acciones a realizar, entre ellas la negociación con las administraciones sectorialmente competentes, utilizando para este fin todos los instrumentos a su disposición.

***Disposición adicional primera. Medidas para promover la oferta de vivienda en alquiler.***

1. El Ministerio de Fomento pondrá en marcha las siguientes medidas para dinamizar la oferta de vivienda en alquiler:

*a) Movilización de suelo público perteneciente a la Administración General del Estado y los organismos de ella dependientes, para la promoción de vivienda en alquiler social o asequible, mediante fórmulas de colaboración público-privadas.*

*b) Modulación de los instrumentos financieros del Plan Estatal de Vivienda con el fin de promover los mecanismos público-privados para atender las necesidades de alquiler social y asequible, particularmente mediante la cesión de derecho de superficie sobre suelo público.*

*c) Reorientación del Plan Estatal de Vivienda, que deberá apoyar exclusivamente el disfrute de vivienda en régimen de alquiler.*

*d) Acuerdos con las administraciones sectorialmente competentes para la agilización de las licencias urbanísticas, priorizando en las ayudas del Plan Estatal de Vivienda a aquellas que hayan alcanzado acuerdos de este tipo.*

2. En el plazo de dos meses, el Ministerio presentará un informe a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, detallando las vías de cumplimiento del mandato contenido en esta Disposición adicional y plazos que se prevén a esos efectos. A partir de ese momento, en el mes de diciembre de cada año deberá presentar un informe a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos con los progresos obtenidos en términos de vivienda adicional puesta en el mercado en régimen de alquiler.

Pues bien, las modificaciones que se proponen en el cuerpo de este informe podrían estar en línea con el mandato realizado al Ministerio de Fomento en la medida en que efectivamente lo que pretenden es fomentar y dinamizar el sector del arrendamiento de vivienda social a través del ahorro de impuestos que, indudablemente, debe repercutir en la reducción de los precios ofrecidos por el arrendamiento de las viviendas.

Una de las preocupaciones del Gobierno debe ser el bienestar de los ciudadanos y, precisamente, uno de los mecanismos para poder alcanzar este objetivo pasa por impulsar un modelo de crecimiento equilibrado y sostenido, basado en el aumento de la productividad y del empleo, que permita atender las necesidades colectivas y

promover una mayor cohesión social, al tiempo que facilite la respuesta a los retos derivados de la cada vez mayor integración económica en los mercados europeos y mundiales, mecanismos como los incentivos fiscales que permiten cuidar el bienestar de los ciudadanos, impulsando e incentivando el mercado del alquiler de viviendas a precios adecuados. No se trata de intervenir sino de incentivar a través de los mecanismos que dispone el Estado.

## 2. Objetivos y alcance del análisis

Este informe tiene por objeto el análisis de la viabilidad de impulsar determinadas propuestas de modificación legislativa en materia de vivienda en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos documentados.

En este sentido, para la preparación de este informe, se ha procedido al análisis de la normativa vigente en el ámbito de cada uno de los impuestos, así como la jurisprudencia relacionada con la aplicación de esta normativa en materia de vivienda, la justificación particular de cada una de las propuestas de modificación legislativa, para acabar con una propuesta de redactado de dicha modificación.

## 3. Impuesto sobre el Valor Añadido

El IVA es un impuesto de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo, siendo sujetos pasivos del mismo, con carácter general, los empresarios y profesionales que realicen actividades económicas, el producto final de las mismas, al final de la cadena de valor añadido generado a lo largo del proceso económico, dará lugar a los actos de consumo realizados por los consumidores finales, que es la finalidad del impuesto.

Con este objetivo, la mecánica del impuesto se nutre de los mecanismos jurídicos de repercusión y deducción de las cuotas de IVA, que permiten la traslación del impuesto al consumidor final, el cual, en la medida que no podrá deducirse el impuesto, será quien realmente resulte gravado por el mismo.

Este mecanismo es sencillo en tanto, con carácter general, los sujetos pasivos del impuesto (empresarios) repercuten IVA a sus clientes cuando realizan entregas de

bienes o prestan servicios y, a la vez, soportan IVA cuando adquieren bienes o servicios. Así, en su declaración de IVA ingresarán por un lado el IVA que cobran de sus clientes y, a la vez, tendrán derecho a deducirse el IVA soportado en las compras de bienes o servicios a sus proveedores.

Es por ello que para los empresarios el IVA es un impuesto neutral (principio de neutralidad del IVA), siendo este principio fundamental en el funcionamiento del impuesto.

El problema, viene cuando aún actuando como empresario, algunas de las actividades realizadas pueden estar exentas de tributación en IVA, las cuales no nos darán derecho a la deducción de las cuotas de IVA soportadas.

Concretamente, el arrendamiento de viviendas utilizadas exclusivamente como tales, con los muebles, garajes y anexos (arrendados conjuntamente cuando así se establezca en el contrato de arrendamiento), es una operación sujeta pero exenta de IVA en virtud de lo dispuesto por el artículo 20.Uno.23º de la LIVA, por lo que el arrendador no repercutirá ni ingresará el impuesto por este concepto, ni el arrendatario estará obligado a soportarlo.

El hecho de que el alquiler de vivienda se considere una actividad sujeta, pero exenta de IVA, supone que la totalidad del IVA soportado en la adquisición o promoción directa de vivienda aumentará su coste, lo que repercutirá de forma negativa en el precio de los alquileres de las viviendas.

Por ello, es fundamental que el IVA soportado en las adquisiciones de bienes y servicios durante la construcción del edificio de viviendas sea el mínimo posible, especialmente en el caso de viviendas sociales que finalmente se destinarán a su arrendamiento.

Sin perjuicio de las medidas que se expondrán en el cuerpo de este informe basadas todas ellas en la viabilidad de ciertas modificaciones legislativas, como primera alternativa, apuntaríamos la posible implementación de un sistema de devolución del IVA similar al actualmente aplicado por el Reino Unido.

Como sabemos, cuando el Reino Unido se unió a la Comunidad Económica Europea, se vio obligado a introducir el IVA. No obstante, para reducir la carga de la tributación de las Administraciones Públicas, adoptó un sistema que permite la devolución del IVA incurrido, en el marco de un régimen especial de devolución, cuyo objetivo es garantizar que el IVA no recuperable no se convierta en un coste para éstas.



Concretamente, teniendo en cuenta que el Sector público, históricamente es el proveedor exclusivo de muchos servicios, se pretende evitar que el hecho de aplicar el IVA a los bienes y servicios adquiridos para el desarrollo de esta actividad aumente de forma significativa el coste de los mismos, alimentando la carga fiscal global necesaria para financiar los mismos.

Así, este sistema está basado en qué es el propio Estado quien soporta el IVA que las Administraciones Públicas no pueden deducirse, realizando transferencias para sufragar este coste.

Una vez apuntado el caso de Reino Unido como posible alternativa que se podría adoptar, a continuación, centraremos nuestro estudio en el análisis de la viabilidad de una modificación legislativa que tenga por objeto:

- A. Homogeneizar el tratamiento fiscal de aplicación del tipo impositivo reducido a todas las operaciones relacionadas con la producción de viviendas, libres o calificadas administrativamente de protección oficial, destinadas al arrendamiento, de forma que se aplique el mismo tratamiento en las diversas fases previas a la terminación de la edificación de viviendas (adquisiciones de bienes y servicios durante la construcción del edificio).
- B. Aplicación del tipo reducido (viviendas en general) o superreducido (viviendas de protección oficial en alquiler) a la constitución y transmisión de derechos reales de superficie para la promoción y explotación de viviendas que se vayan a destinar al arrendamiento, a los efectos de no perjudicar esta figura (derecho de superficie y similares), respecto a la plena transmisión de la propiedad.

### 3.1. Tipos impositivos reducidos en la LIVA

La LIVA, en su artículo 91, regula aquellos supuestos en que pueden ser de aplicación los tipos reducidos de IVA, aplicando a operaciones que tengan por objeto determinadas categorías de bienes y servicios.

Así, y teniendo en cuenta que el análisis de este informe versa en materia de vivienda, centraremos nuestro análisis en los siguientes apartados del artículo 91:

- **Artículo 91.Uno.1 7º LIVA.** Entregas de edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje.

- **Artículo 91.Uno.3 1° LIVA.** Ejecuciones de obras que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas.
- **Artículo 91.Dos. 6° LIVA.** Entregas de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

En este contexto, conviene destacar que elemento concluyente para determinar el tipo impositivo aplicable a una operación (general, reducido o súper reducido), deberá fundamentarse en el destino de las edificaciones como vivienda o no.

Es por ello que, con carácter preliminar y a los efectos de este impuesto, analizaremos qué se entiende por vivienda y, en concreto, si se asimilasen al concepto de vivienda ciertos alojamientos que, aún destinándose a vivienda, no dispondrían de la superficie mínima de 40m<sup>2</sup> necesarios para disponer de la correspondiente cédula de habitabilidad.

Si bien la LIVA define los conceptos de edificación y edificio, ésta no contempla el concepto de vivienda, por lo que, en ausencia de definición legal, procede según la doctrina administrativa, definirlo según la noción usual de la misma, como *“edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vivienda doméstica”*.

En concreto, la Dirección General de Tributos, citamos entre otras la reciente consulta vinculante [V1515-19](#), de 24 de junio de 2019, viene definiendo el concepto de vivienda, por remisión a la resolución de la consulta vinculante [V1558-07](#), de 13 de julio de 2007, en los términos que siguen:

*“En efecto, el complejo a que se refiere la consulta va a estar esencialmente compuesto por viviendas (más del 50 por ciento de la superficie) en el sentido señalado tanto por el Tribunal Supremo, es decir, espacio físico en el que el ser humano puede permanentemente desarrollar sus actividades vitales al resguardo de agentes externos, como por esta Dirección General, edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica. Así se infiere de las características de edificio y del hecho de que las personas que lo van a ocupar, en atención a sus necesidades asistenciales, van a tener allí su vivienda habitual.”*

En un sentido similar, el Tribunal Supremo, en *Sentencia de 5 de junio de 1992* (apelación núm. 2422) aclara el concepto de vivienda en los términos que siguen:

*“Vivienda es un concepto jurídico indeterminado en torno al que, paradójicamente, se ha producido, incluso, todo un cuerpo de profusa legislación especial protectora. De ella, con claridad se desprende que es aquel espacio físico donde el ser humano puede, permanentemente desarrollar sus actividades vitales -de ahí, “vivienda”- al resguardo de agentes externos; existiendo desde la Constitución (art.47 Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

*(...)*

*Las residencias se consideran viviendas en la medida en que constituyen el lugar de residencia permanente de sus residentes y sean lugares idóneos, por sus propias características, para que en las mismas se desarrolle la vida privada, con independencia de que en el mismo lugar se presten servicios asistenciales si se consideran imprescindibles dado el estado físico o psíquico de sus residentes.”*

Atendiendo a lo anterior, en nuestra opinión profesional, siempre que el alojamiento constituya un edificio o parte del mismo que se destine a habitación o morada y permita que, de forma permanente, las personas físicas o familias puedan desarrollar sus actividades vitales al resguardo de agentes externos, constituyendo en él su hogar o sede de su vida doméstico, sería asimilable al concepto de vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior y, con el fin de disponer de plena seguridad jurídica acerca de la aplicación de tipos impositivos reducidos en caso de viviendas que carecen de las correspondientes cédulas de habitabilidad, existe la posibilidad de plantear consulta vinculante ante la Dirección General de Tributos.

Asentado lo anterior, a continuación, analizaremos los diferentes supuestos dónde la normativa del IVA permite la aplicación de tipos impositivos reducidos.

### 3.1.1. Entregas de edificios para su utilización como viviendas

El artículo 91.Uno.1.7º de la LIVA, dispone que se aplicará el tipo reducido del 10 por ciento a las entregas siguientes:

*“7.º Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.*

*En lo relativo a esta ley no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.*

*No se considerarán edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición a que se refiere el artículo 20, apartado uno, número 22.º, parte A), letra c) de esta ley.”*

Sentado el concepto de vivienda, la aplicación del tipo reducido en las entregas de viviendas viene condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- i. Las operaciones han de tener por objeto **edificaciones**.
- ii. Dichas edificaciones deben ser **susceptibles de ser utilizadas como viviendas**.
- iii. El beneficio fiscal es extensible a las entregas de anexos junto con las citadas edificaciones.

En cualquier caso, ha de tratarse de viviendas terminadas y ser su primera transmisión, pues tratándose de la segunda o ulteriores transmisiones será de aplicación la exención prevista en el artículo 20.Uno. 22º de la LIVA, salvo que se renunciara a la misma.

A estos efectos, la doctrina administrativa ha venido considerando, citamos entre otras la Consulta vinculante V2114-09, de 22 de septiembre de 2009, que una edificación se entiende terminada cuando sea objetivamente apta para la utilización que pretenda darle el adquirente, sin necesidad de que este efectúe ulteriores obras para su acabado, no siendo determinante que se haya otorgado escritura de división horizontal o cualquier otro trámite, si bien la existencia de un certificado de final de obra o la cédula de habitabilidad (actualmente licencia de primera ocupación) suponen un elemento probatorio de la ultimación de la construcción del inmueble.

Atendiendo a lo anterior, se observa por tanto que el tipo reducido no aplica a las entregas de los siguientes inmuebles:

- a) **Edificaciones destinadas a la demolición** por expresa dicción legal. Precisamente, estas operaciones están excluidas del beneficio fiscal porque el auténtico objeto de transmisión en una edificación que se va a demoler es el terreno sobre el que se asienta la misma, para el cual no hay previsto ningún supuesto de tributación reducida.
- b) **Edificaciones en curso de construcción**, ya que no se trata de viviendas en el sentido descrito, por cuanto no son aptas para su uso como tales.

- c) **Solares o terrenos edificables**, ya que no hay previsión de beneficio fiscal para los mismos.

### 3.1.2. Ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas a vivienda

Tal y como anunciábamos, el artículo 91 de la LIVA establece, entre otros, la aplicación del tipo impositivo reducido del IVA a determinadas ejecuciones de obra cuyo objeto es la rehabilitación de edificios que se destinen a vivienda.

En este sentido, el apartado 3. 1º del artículo 91.Uno de la LIVA, establece lo siguiente:

*“Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:*

*(...)*

*3. Las siguientes operaciones:*

*1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.*

*Se considerarán destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.”*

Por otro lado, la letra B) del apartado 22º del artículo 20.Uno de la LIVA, establece la definición de obras de rehabilitación de edificaciones tal y cómo sigue:

*“B) A los efectos de esta ley, son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:*

*1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.*

*2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.*

*Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:*

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.*
- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.*
- c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.*
- d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.*
- e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.*

*Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:*

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.*
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.*
- c) Las obras de rehabilitación energética.*

*Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.”*

La DGT ha determinado a través de multitud de consultas vinculantes, entre ellas Consulta Vinculante número V2325-18, de fecha 20 de agosto de 2018, los requisitos que deben cumplirse para la aplicación del tipo impositivo reducido del IVA regulado en el artículo 91, apartado uno, 3, número 1º de la LIVA. En este sentido, la DGT exige el cumplimiento de los siguientes requerimientos:

- Las operaciones deben tener la naturaleza jurídica de [ejecuciones de obra](#)

El artículo establece que las ejecuciones de obra a las que se puede aplicar el tipo reducido del IVA pueden ser con aportación o sin aportación de material por parte del prestador del servicio, y por lo tanto, de la literalidad del mencionado artículo es

indiferente si las ejecuciones de obra tienen la consideración de entrega de bienes o prestación de servicios, diferenciación que se detallará más adelante.

- Las operaciones tienen que ser consecuencia de [contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista](#)

De acuerdo con el criterio establecido por la DGT, la expresión “directamente formalizados” tiene que considerarse equivalente a “directamente concertados” entre el promotor y el contratista, cualquiera que sea la forma oral o escrita de los contratos celebrados.

Por otro lado, a los efectos del IVA, de acuerdo con la doctrina administrativa se considerarán promotores de las edificaciones el propietario del inmueble que construyó (promotor-constructor) o quien contrató la construcción (promotor) de los mismos, para destinarlos a la venta, alquiler o al uso propio.

- Las ejecuciones de obra tienen que tener por [objeto la construcción o rehabilitación de edificios destinados fundamentalmente a la vivienda, incluidos los locales, anexos, instalaciones y servicios complementarios en ellas situados.](#)

La normativa del Impuesto no define el concepto de vivienda, por lo que, tal y cómo ha determinado la DGT, se entiende por vivienda el edificio o parte del mismo destinado a la habitación de una persona física o de una familia, que constituye su hogar o la sede de la vida doméstica.

- Las [ejecuciones de obra tienen que consistir materialmente en la construcción o rehabilitación](#) de los citados edificios.

En relación con el concepto de obra de rehabilitación, tal y cómo hemos avanzado, el artículo 20.apartado uno, número 22º, letra B) de la LIVA establece que a los efectos del IVA, las obras de rehabilitación de edificios son aquellas que reúnan los siguientes requisitos:

- I. **Requisito cualitativo:** El objeto principal de las obras de rehabilitación tiene que ser la reconstrucción de edificios, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponde con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

De acuerdo con el artículo 20.apartado uno, número 22º, letra B) de la LIVA, se consideran obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

- a) *Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.*
- b) *Las de refuerzo o adecuación de la fundamentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.*
- c) *Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.*
- d) *Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.*
- e) *Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.”.*

Por otro lado, el artículo determina que obras deben ser consideradas como obras conexas a las obras de rehabilitación, estableciendo lo siguiente:

*Se consideran obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, si procede, de las obras análogas a estas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornamentación de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:*

- a) *Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.*
- b) *Las destinadas a la mejora y adecuación de cierres, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.*
- c) *Las obras de rehabilitación energética.*

*Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.*

En relación con el cumplimiento del requisito cualitativo de las obras de rehabilitación, la DGT ha determinado que dicho requerimiento es una cuestión de naturaleza técnica y como tal, es necesario disponer de suficientes elementos de prueba que acrediten la naturaleza de las obras, tales como, dictámenes de



profesionales habilitados, o calificación del proyecto por parte del colegio de profesionales, entre otros.

- II. **Requisito cuantitativo:** Una vez determinado el cumplimiento del requisito cualitativo, debe procederse a la verificación de si el coste total de las obras a que se refiere el proyecto de rehabilitación excede el 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiera efectuado la misma durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, excluido el valor del suelo.

En este sentido, la DGT ha definido los siguientes conceptos para poder determinar el cumplimiento del requisito cuantitativo:

- **Coste total de las obras o coste total del proyecto de rehabilitación:** Se trata del importe total, IVA excluido, que soporta el promotor como consecuencia de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que se derivan de la rehabilitación, incluidos los servicios que se presten por el personal técnico que dirige la obra.
- **Precio de adquisición del edificio:** El precio realmente concertado en las operaciones en cuya virtud se haya efectuado la adquisición.
- **Valor de mercado de un edificio o parte del mismo:** El precio que se hubiera acordado para su transmisión onerosa en condiciones normales de mercado entre partes que fueran independientes, excluido, si procede, el valor correspondiente al terreno en que se encuentra enclavado el edificio.
- **Partes del edificio destinados a vivienda:** Las partes de un edificio destinadas a constituir uno o varias viviendas, con posterioridad a su rehabilitación.

La DGT entiende por partes de un edificio las partes del mismo cualquiera que sea su destino (vivienda, comercial) que sean susceptibles por sí mismas de actuaciones parciales de rehabilitación, por permitir un uso autónomo respecto el resto del edificio al tener una identidad propia de carácter objetivo, y no considerar como parte de una edificación los diferentes elementos constructivos (fachadas, techumbres, estructuras, etc.) objeto de actuaciones de rehabilitación.

Cumpléndose todos y cada uno de los requisitos exigidos por el artículo 91.Uno, apartado 3. 1º de la LIVA, en nuestra opinión profesional, resultaría aplicable el tipo impositivo reducido sobre las ejecuciones de obra cuyo objeto es la rehabilitación de

alojamientos y por tanto, en las ejecuciones de obra que tengan este objeto, el Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona, debería soportar IVA al tipo reducido del 10 por ciento.

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que la aplicación de los tipos impositivos reducidos debe realizarse de forma estricta, pues su aplicación es una excepción a la aplicación de la regla general; con el fin de conseguir plena seguridad jurídica en relación al tipo impositivo de IVA aplicable a la ejecución de obras que tienen por objeto la construcción o rehabilitación de alojamientos que se destinarán a vivienda, se ha planteado a la entidad la posibilidad de plantear una consulta vinculante ante la Dirección General de Tributos para validar esta interpretación.

### 3.1.3. Determinadas entregas de viviendas

El artículo 91.Dos.1. 6º de la LIVA dispone la aplicación del tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:

*“6.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.*

*Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente”*

En lo relativo a la necesaria condición de promotor de quien realiza la entrega de la vivienda, el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, citamos entre muchas otras la Resolución de 24 de mayo de 2017, ha venido considerado que si una Administración Pública impulsa el proceso de construcción de las viviendas de protección oficial, lo hace con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda como bien con función económico-social y en el marco de la convocatoria pública destinada a la construcción de vivienda protegida.

Por ello, el TEAR mantiene que el concepto de promotor en el ámbito de la construcción de viviendas de protección oficial, por razón de la naturaleza pública del proceso, se extiende a la entidad de carácter público que lo impulsa, pese a que

la entidad no realice la construcción material de las viviendas. Interpretación acorde con el sentido tuitivo que inspira la normativa que regula el régimen de las viviendas con protección pública. En consecuencia, en estos supuestos, no se entiende un obstáculo a la aplicación del tipo superreducido el hecho de que la transmisión de las cuotas de suelo las haya efectuado directamente el Ayuntamiento.

Por su parte, la Disposición adicional séptima del RD 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece la aplicación del tipo superreducido del 4 por ciento a las entregas de viviendas calificadas como protegidas para la venta de régimen especial, y las protegidas para el arrendamiento, de régimen especial y general, en los siguientes términos:

*“1. A los efectos establecidos en el artículo 91.dos.1.6.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o de los impuestos que se aplican en lugar de aquél, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias y de las ciudades de Ceuta y Melilla, se incluyen bajo la denominación de viviendas de protección oficial de régimen especial, las viviendas de nueva construcción, o procedentes de la rehabilitación, así calificadas y destinadas exclusivamente a familias o personas cuyos ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM siempre que su precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda de 1,50 veces el MBE.*

*2. Se considerarán asimismo viviendas de protección oficial de Régimen Especial, a los efectos de la Ley mencionada en el apartado anterior, las viviendas calificadas, en el marco de este Real Decreto, como protegidas para venta de régimen especial, y las protegidas para arrendamiento, de régimen especial y general.”*

Es importante destacar que no todas las viviendas de protección oficial se pueden acoger a este beneficio fiscal, sino únicamente aquellas que se puedan considerar incluidas en cualquiera de los supuestos que se han señalado. El resto de viviendas de protección oficial, o no, tributan al tipo reducido del 10 por ciento.

### 3.1.4. Tratamiento en IVA de los derechos de superficie

Los derechos de superficie constituyen una forma muy habitual en el ámbito del sector público, de colaboración público-privada para la construcción de equipamientos públicos.

Mientras la carga de financiar la construcción corre a cargo del colaborador privado, la entidad propietaria del suelo puede impulsar la construcción del equipamiento de que se trate, que durante un cierto periodo de tiempo será explotado por el privado con el fin que éste pueda recuperar la inversión realizada. A la finalización del plazo del contrato, la edificación revertirá en la entidad pública, que adquiere un equipamiento que está en pleno funcionamiento.

Dentro de este esquema básico y que estructura este tipo de contrato, a efectos del IVA, deberá distinguirse entre:

- **Derechos de superficie ordinarios.** El superficiario se obliga a ejecutar la obra y, hasta el momento de la reversión, la arrienda a un tercero. En este sentido, el superficiante no toma posesión del inmueble hasta el momento de la reversión.
- **Derechos de superficie especiales.** El superficiario se obliga a ejecutar la obra y, una vez finalizada y hasta la reversión, la cede en arrendamiento al superficiante. Aquí el superficiante toma posesión del inmueble, si bien a título de arrendatario, des de la finalización de la obra.

Esta distinción es relevante en la medida que el tratamiento fiscal en uno y otro caso difiere. En cualquier caso, ambas categorías tienen en común que se produce un cruce de operaciones de acuerdo con la doctrina de la DGT: el superficiante presta un servicio al superficiario, consistente en la cesión del derecho de superficie, mientras que este último le entrega a cambio el inmueble construido.

Por lo que se refiere a la calificación de la operación a los efectos del IVA, hay que atender a lo dispuesto por el artículo 11 de la LIVA, que establece el concepto de prestación de servicios señalando en su apartado Dos. números 2º y 3º que, en particular, se consideran como tales:

*“2.º Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.*

*3.º Las cesiones del uso o disfrute de bienes.”*

Además, tal y como se estipula en el punto 4.5 de su exposición de motivos - Derechos reales sobre bienes inmuebles-, se otorga un tratamiento idéntico a las operaciones de constitución, modificación o transmisión de estos derechos al que se prevé para el arrendamiento de bienes inmuebles.

De acuerdo con lo anterior, **la constitución de un derecho de superficie tiene la consideración de prestación de servicio** y, realizándose por parte de un empresario o profesional a efectos del impuesto, estaría sujeta al mismo.

Por su parte, la reversión de la edificación constituirá una entrega de bienes y, realizándose por parte de un empresario o profesional a efectos del impuesto, también estaría sujeta al mismo. Destacar aquí que, en el caso de los derechos de superficie especiales, donde el superficiante de un derecho de superficie es a la vez el arrendatario del inmueble a lo largo del periodo del contrato y hasta su reversión, este arrendamiento se equipararía, a efectos del IVA, a una entrega de bienes. En este caso, el IVA se de

En cualquier caso, calificándose la cesión del derecho de superficie como prestación de servicios, la normativa de IVA no prevé la aplicación de un tipo impositivo reducido, siendo por tanto el tipo impositivo aplicable el general del 21 por ciento.

### 3.2. Tipos impositivos reducidos en la Directiva de IVA

Como bien sabemos, la LIVA es la transposición de la Directiva de IVA a nuestro ordenamiento jurídico interno. En este sentido, la Directiva IVA dispone de primacía en relación con el ordenamiento jurídico interno de cada uno de los Estados Miembros de la Unión Europea, a los efectos que el impuesto se aplique de forma homogénea por parte de éstos.

Es por ello que antes de analizar la posible viabilidad de propuestas legislativas de mejora en el IVA en materia de vivienda, procede analizar los artículos de la Directiva de IVA que se corresponden con los apartados del artículo 91 analizados en el punto anterior del presente informe.

La Directiva de IVA regula los tipos impositivos reducidos en los artículos 98 y siguientes, facultando a los Estados miembros de la Unión Europea a la aplicación de tipos impositivos reducidos con las siguientes limitaciones:

- a) Los Estados miembros tan solo pueden establecer uno o dos tipos impositivos reducidos. Por ello, los Estados miembros no pueden aplicar una tabla de diferentes tipos impositivos.
- b) Los Estados miembros sólo podrán aplicar el tipo impositivo reducido a aquellas entregas de bienes o prestaciones de servicios que se encuentren reguladas en el anexo III de la Directiva de IVA.

En este sentido y, a pesar de que los Estados miembros consideren conveniente aplicar un tipo impositivo reducido para incentivar el consumo

de determinados bienes o servicios, los mismos se encuentran limitados por las disposiciones del citado anexo III de la Directiva.

No obstante, la Directiva de IVA dispone de determinadas disposiciones temporales y especiales que habilitan a la aplicación de un tipo impositivo reducido a determinadas operaciones en condiciones regladas y para determinados países.

- c) En ningún caso los Estados miembros podrán aplicar un tipo impositivo reducido a los servicios prestados por vía electrónica.

Así, tal y como establece el artículo 98 de la Directiva de IVA, de acuerdo con el anexo III de la misma, los Estados miembros podrán aplicar un tipo impositivo reducido a las siguientes entregas de bienes y prestaciones de servicios:

***“Lista de entregas de bienes y prestaciones de servicios que podrán estar sujetas a los tipos reducidos de IVA a que se refiere el artículo 98***

- 1) *Los productos alimenticios (incluidas las bebidas, pero con exclusión de las bebidas alcohólicas) para consumo humano o animal, los animales vivos, las semillas, las plantas y los ingredientes utilizados normalmente en la preparación de productos alimenticios; los productos utilizados normalmente como complemento o sucedáneo de productos alimenticios;*
- 2) *Suministro de agua;*
- 3) *Los productos farmacéuticos del tipo de los utilizados normalmente para el cuidado de la salud, la prevención de enfermedades y tratamiento con fines médicos o veterinarios, incluidos los contraceptivos y los productos de higiene femenina;*
- 4) *Los equipos médicos, los aparatos y demás instrumental utilizados normalmente para aliviar o tratar deficiencias, para uso personal y exclusivo de minusválidos, incluida la reparación de dichos bienes y la entrega de asientos infantiles para acoplar en automóviles;*
- 5) *Transporte de personas y de sus equipajes;*
- 6) *Suministro, incluido el préstamo en bibliotecas, de libros, periódicos y revistas, bien en cualquier medio de soporte físico, bien por vía electrónica, o en ambas formas (incluidos folletos, prospectos y material impreso similar, libros ilustrados y de dibujo y coloreado infantiles, música impresa o manuscrita, mapas, planos y levantamientos hidrográficos y similares), que no sean íntegra o predominantemente publicaciones destinadas a la publicidad y que no consistan íntegra o predominantemente en contenidos de vídeo o música audible;*

- 7) *Derecho de acceso a espectáculos, teatros, circos, ferias, parques de atracciones, conciertos, museos, parques zoológicos, salas cinematográficas, exposiciones y otras manifestaciones y locales semejantes de carácter cultural;*
- 8) *Recepción de servicios de radiodifusión y televisión;*
- 9) *Prestaciones de servicios por escritores, compositores y artistas intérpretes, y derechos de autor adeudados a los mismos;*
- 10) *Suministro, construcción, renovación y transformación de viviendas proporcionadas en el marco de la política social;*
- 10 bis) *Renovación y reparación de viviendas particulares, excluidos los materiales que supongan una parte importante del valor del servicio suministrado;*
- 10 ter) *Servicios de limpieza de cristales y de limpieza de viviendas particulares;*
- 11) *Suministro de bienes y servicios de los utilizados normalmente para la producción agraria, excepto bienes de capital como maquinaria o edificios;*
- 12) *Alojamiento facilitado por hoteles y establecimientos afines, incluido el alojamiento para vacaciones y el arrendamiento de emplazamientos en terrenos para campings y espacios de estacionamiento de caravanas; Ver el artículo 43 del Reglamento (UE) 282/2011 del Consejo, de 15 de marzo de 2011 (DOUE L 77, p 1/22 de 23.03.2011).*
- 12 bis) *Servicios de 173 restauración y catering, con posibilidad de excluir la entrega de bebidas (alcohólicas o no); Ver el artículo 6 del Reglamento (UE) 282/2011 del Consejo, de 15 de marzo de 2011 (DOUE L 77, p 1/22 de 23.03.2011).*
- 13) *Derecho de acceso a manifestaciones deportivas;*
- 14) *Derecho de utilizar instalaciones deportivas;*
- 15) *Entrega de bienes y prestación de servicios por parte de organizaciones caritativas reconocidas por los Estados miembros, dedicadas a la asistencia social y de seguridad social, en tanto en cuanto dichas operaciones no estén exentas en virtud de lo dispuesto en los artículos 132, 135 y 136;*
- 16) *Prestación de servicios por funerarias y servicios de cremación, junto con el suministro de los bienes relacionados con dicha actividad; Ver el artículo 28 del Reglamento (UE) 282/2011 del Consejo, de 15 de marzo de 2011 (DOUE L 77, p 1/22 de 23.03.2011).*
- 17) *Prestación de asistencia sanitaria y dental, así como de tratamiento termal, en tanto en cuanto no esté exenta en virtud de lo dispuesto en las letras b) a e) del apartado 1 del artículo 132;*

18) *Prestaciones de servicios en relación con la limpieza de las vías públicas, la recogida de basuras y tratamiento de residuos, que no sean los prestados por los órganos mencionados en el artículo 13.*

19) *Pequeños servicios de reparación de bicicletas, calzado y artículos de cuero, prendas de vestir y ropa blanca (incluidos los remiendos y arreglos).*

19) *Servicios de asistencia a domicilio, como la ayuda doméstica o el cuidado de niños, ancianos, enfermos o discapacitados.*

21) *Peluquería.*”

Por su parte, el artículo 99 de la Directiva de IVA establece que los Estados Miembros no podrán establecer un tipo impositivo reducido inferior al 5 por ciento, excepto en determinados supuestos establecidos en la propia Directiva de IVA, entre los cuales se encuentra el Estado Español por aplicación del artículo 114 del mismo texto legal.

Por otro lado, el artículo 121 de la Directiva del IVA, establece lo siguiente:

*“Los Estados miembros que el 1 de enero de 1993 consideraban que las ejecuciones de obra eran una entrega de bienes podrán aplicar a las operaciones de entrega de las ejecuciones de obra el tipo aplicable al bien obtenido por la realización de estas últimas.*

*A efectos de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo primero, se entenderá por «la entrega de una ejecución de obra» la entrega por el empresario de la obra a su cliente de un bien mueble que haya fabricado o montado con materiales u objetos que el cliente le haya confiado para ese fin, con independencia de que el empresario haya suministrado o no una parte de los materiales utilizados.”*

De acuerdo con el mencionado artículo, la Directiva del IVA habilita a los Estados Miembros a la aplicación de un tipo impositivo reducido a las ejecuciones de obra que, sin ser consideradas entregas de bienes, como resultado de las mismas se obtenga un producto cuya entrega le aplicaría el tipo impositivo reducido.

Así, teniendo en cuenta que de acuerdo con el apartado 10 del anexo III de la Directiva, las viviendas pueden quedar sujetas al tipo impositivo reducido, atendiendo a lo que dispone el artículo 121 de la Directiva, las ejecuciones de obra que, sin ser consideradas entregas de bienes, como resultado de las mismas se obtengan un edificio apto para el uso de vivienda, también se les podrá aplicar el tipo



impositivo reducido, desprendiéndose así que el legislador comunitario persigue que las ejecuciones de obra sean de peso y tengan cierta magnitud.

En relación con la aplicación del tipo impositivo reducido del IVA, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante, TJUE), ha determinado cuáles son los principios que han de regir para la aplicación homogénea de los mismos por parte de los diferentes Estados Miembros, y que se corresponde con los siguientes:

— Interpretación estricta

Teniendo en cuenta que la aplicación de un tipo impositivo reducido constituye una excepción a la aplicación de la regla general, esto es, la aplicación del tipo impositivo general, los Estados Miembros han de aplicar el mismo realizando una interpretación estricta. Por consiguiente, los **Estados Miembros únicamente pueden aplicar los tipos impositivos reducidos en aquellos supuestos que así se establezca por la Directiva de IVA.**

— Delimitación objetiva

De acuerdo con el criterio del TJUE, las entregas de bienes o prestaciones de servicios a las que resulte de aplicación el tipo impositivo reducido han de delimitarse en función de características objetivas.

Es por ello que, los Estados Miembros han de delimitar a través de su norma interna, el ámbito objetivo de aplicación del tipo impositivo reducido de forma restrictiva.

— Principio de neutralidad o no discriminación

Relacionado con el anterior principio y, de acuerdo con la jurisprudencia del TJUE, la aplicación del tipo impositivo reducido sobre determinados bienes o servicios no puede generar discriminaciones entre productos que compiten entre sí.

Por consiguiente, el tipo impositivo reducido no puede aplicarse de forma diferente o discriminatoria según las condiciones o circunstancias del adquirente o destinatario de los bienes o servicios.

En palabras del TJUE, los Estados miembros, en aplicación de los tipos impositivos reducidos tienen que aplicar el principio de neutralidad fiscal “principio que se opone a que bienes o servicios similares que, por tanto, compiten entre sí, sean tratados de forma diferente desde el punto de vista del IVA, y por tanto, estas mercaderías o prestaciones de servicios han de ser gravadas con un tipo impositivo uniforme.

En este sentido, el TJUE en Sentencia Comisión vs. Alemania (Asunto C-109/02, de fecha 23 de octubre de 2003), relativa a la aplicación del tipo impositivo reducido por parte de Alemania a los servicios prestados por grupos musicales y solistas que organizan ellos mismos los conciertos, pero no aplicable a solistas que actuaban por medio de un tercero organizador del concierto, determinó que el principio de objetividad exige que se aplique una misma y única regla a operaciones imponibles de la misma naturaleza, y que en el caso concreto, no existe ningún elemento que permita considerar que las prestaciones realizadas por solistas i las prestadas por los grupos musicales no constituyen prestaciones que, si no son idénticas, son similares, y por tanto, tienen que ser gravadas con un tipo impositivo uniforme.

### 3.3. Alcance y viabilidad de las propuestas legislativas de mejora en materia de vivienda

Una vez analizados los principios que rigen la aplicación del tipo impositivo reducido desde la perspectiva de la Directiva IVA, conviene analizar el alcance y la viabilidad de las distintas propuestas de reforma legislativa en el IVA en materia de vivienda en base a los artículos relativos al tipo reducido de IVA que establece la Directiva.

#### 3.3.1. Medida 1. Homogeneización del tratamiento fiscal en IVA a todas las operaciones relacionadas con la construcción de edificaciones de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social

##### Justificación de la medida

En el apartado 3.1.1 del presente informe hemos analizado las operaciones que gozan de beneficio fiscal, esto es, la aplicación de un tipo impositivo reducido, en el ámbito del IVA.

Como hemos visto, atendiendo a la normativa vigente en el ámbito del IVA, el tipo impositivo reducido no aplicaría a las siguientes operaciones:

- Adquisición de terrenos, con independencia de cual sea su destino y finalidad.
- Adquisición de edificaciones en construcción o para su demolición.
- Gastos generales vinculados a la promoción de la edificación (arquitectos, técnicos, etc.).

Teniendo en cuenta que la actividad empresarial consistente en el alquiler de vivienda es una actividad exonerada de tributación en IVA en virtud de lo establecido en el artículo 20.Uno.23º de la LIVA, la totalidad de cuotas de IVA soportadas en la adquisición o promoción directa de vivienda aumenta el coste de la edificación, lo que acaba repercutiendo negativamente en el alquiler de la vivienda.

Siendo necesario fomentar la creación de un parque de vivienda de alquiler de larga duración a precios razonables, las cuotas de IVA soportado tienen que reducirse al mínimo posible, y especialmente, en aquellos casos de edificaciones que se destinarán al arrendamiento de viviendas sociales.

En este sentido, parece necesario y en coherencia con la posibilidad de ofrecer el arrendamiento de viviendas en el marco de una política social, que a todas las entregas y servicios que se prestan en el curso de la construcción de una edificación que se destinará a este fin, se apliquen también el tipo reducido o superreducido.

### Alcance y viabilidad de la propuesta de modificación legislativa

La primera propuesta de mejora legislativa tiene por objeto estudiar la viabilidad de homogeneizar el tratamiento fiscal de aplicación del tipo impositivo reducido a todas las adquisiciones de bienes o servicios relacionadas con la construcción de edificaciones de viviendas que se destinen al arrendamiento en el marco de una política social, de forma que se aplique el mismo tratamiento fiscal que se aplica a la entrega de vivienda, es decir, la aplicación del tipo reducido o, en su caso, superreducido, en las diversas fases previas, como sería:

- Adquisición de terrenos para que sobre ellos se promueva la construcción de edificaciones de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social.
- Adquisición de edificaciones en construcción o para su demolición, para que se promueva la construcción de edificaciones de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social.
- Adquisición de servicios vinculados a la promoción de una edificación de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social (arquitectos, técnicos, etc.)

Como ya avanzábamos, los Estados miembros sólo pueden aplicar el tipo impositivo reducido a aquellas entregas de bienes o prestaciones de servicios que se encuentren reguladas en el anexo III de la Directiva de IVA.

En este sentido, y de acuerdo con el número 10º del anexo III de la Directiva, se encontraría dentro de la lista de entrega de bienes o prestaciones de servicios que

pueden estar sujetas a los tipos reducidos del artículo 98 de la Directiva de IVA el *“suministro, construcción, renovación y transformación de viviendas proporcionadas en el marco de la política social.”*

A estos efectos, y en relación con el concepto de política social, debemos traer a colación la sentencia de TJUE Comisión contra Reino Unido (Asunto 416-85, de 21 de junio de 1988), relativa a la procedencia de determinados supuestos en los que la legislación británica establecía la aplicación de un tipo impositivo cero a diferentes bienes y servicios y entre los que se encontraba la construcción de edificios.

El TJUE determinó que la medida por parte de Reino Unido por aplicar su política social en materia de vivienda, a saber, la de facilitar el acceso a la propiedad de las mismas a la totalidad de la población, están incluidas en el concepto de razones de interés social. Por el contrario, concluye el TJUE que no aplicará el citado tipo cero a la construcción de edificios del sector industrial y comercial, pues no responden a la citada política.

Atendiendo al redactado del apartado 10 del citado Anexo III de la Directiva y el criterio establecido por el TJUE, el estado Español hizo uso de la facultad que se le otorgaba, y entendiendo que la adquisición de una vivienda es una política social de acuerdo con lo que establece el artículo 47 de la Constitución Española, el cual determina el derecho a gozar de una vivienda digna y adecuada y la obligación por parte de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y el establecimiento de las correspondientes normas para hacer efectivo este derecho, determinó, a través de la correspondiente inclusión en nuestra normativa interna, que la adquisición de un edificio o parte del mismo, apto para su uso como vivienda, tributaría al tipo impositivo reducido (artículo 91.Uno.1.7º LIVA)

Por su parte, el legislador español determinó a través de la correspondiente inclusión en nuestra normativa interna, que aplicaba el tipo impositivo superreducido del 4 por ciento a la adquisición de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando se efectúen por sus promotores, incluidos garajes y anexos con los límites establecidos (artículo 91.Dos.1.6º LIVA).

De acuerdo con lo anterior, teniendo en cuenta que de acuerdo con el apartado 10 del anexo III de la Directiva, la entrega de viviendas pueden quedar sujetas al tipo impositivo reducido, atendiendo por su parte a lo que dispone el artículo 121 de la Directiva, las ejecuciones de obra que, sin ser consideradas entregas de bienes, como resultado de las mismas se obtenga un edificio apto para el uso de vivienda, también se les podrá aplicar el tipo impositivo reducido.

No obstante, y del análisis conjunto de estos preceptos, para que resultara aplicación el tipo impositivo reducido a la adquisición de bienes y servicios realizadas en el curso de la construcción de edificaciones de viviendas para destinarlas al arrendamiento en el marco de una política social, sería necesaria la creación de un nuevo supuesto que facultara a ello.

Teniendo en cuenta que la finalidad del apartado 10 del anexo III de la Directiva de IVA parece ser, hacer tributar al tipo reducido tanto la entrega o suministro de viviendas como cualquier proceso necesario para su obtención, en nuestra opinión profesional, sería viable determinar la aplicación del tipo impositivo reducido a las entregas de solares sobre los que se tenga que construir edificios de viviendas que se vayan a destinar al arrendamiento en el marco de una política social, en tanto, elemento necesario e inseparable para su obtención, es decir, por considerar que constituyen un todo unitario a la luz del objetivo realmente perseguido, esto es, la entrega de viviendas construidas para destinarlas al alquiler en el marco de una política social. También aplicaría a la entrega de edificaciones en construcción o para su demolición que tengan este fin.

Por el contrario, no aplicaría el tipo reducido cuando se trate adquisición de bienes o servicios sobre los que se tenga intención de construir edificios que no se vayan a destinar a vivienda.

Igualmente, la aplicación del tipo reducido se extendería a todas las adquisiciones de servicios durante la fase de construcción de la edificación de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social, siempre que se acredite su necesidad (arquitectos, técnicos, etc.).

El tipo reducido aplicable sería el reducido del 10 por ciento cuando se tratara de adquisición de terrenos/edificios en construcción o incluso para su demolición y servicios generales vinculados a la construcción de vivienda para su alquiler a precios de libre mercado, mientras que aplicaría el tipo superreducido del 5 por ciento, de tratarse de adquisición de terrenos/edificaciones en construcción o para su demolición y servicios generales vinculados a la construcción de vivienda calificada administrativamente de protección oficial.

En el sentido de no dissociar el suelo y la edificación, por considerarlo un todo unitario, procede traer a colación la Sentencia del TJUE de 21 de febrero de 2008, recaída en el Asunto C-425/06, Part Service Srl. Concretamente, en sus apartados 47 a 53, la citada sentencia concluye lo que sigue:

*“47. Con carácter preliminar, procede recordar que la opción de un empresario entre operaciones exentas y operaciones gravadas puede basarse en un conjunto de elementos y, especialmente, de consideraciones de*

carácter fiscal relativas al régimen del IVA. Al contrario, el sujeto pasivo tiene derecho a elegir la estructura de su actividad de modo que limite su deuda fiscal (Sentencia Halifax y otros, antes citada, apartado 73).

48. No obstante, cuando la operación consta de varias prestaciones, se plantea la cuestión de si debe considerarse como una operación única o como varias prestaciones distintas e independientes que han de apreciarse separadamente.

49. Esta cuestión tiene una importancia particular desde el punto de vista del IVA, entre otras cosas, para aplicar el tipo impositivo o las disposiciones relativas a la exención previstas por la Sexta Directiva (véanse las sentencias de 25 de febrero de 1999, CPP, C-349/96, Rec. P.I-973, apartado 27, y de 27 de octubre de 2005, Levob Verzekeringen y OV Bank, apartado 21).

50. A este respecto, del artículo 2 de ésta se desprende que normalmente cada prestación debe considerarse distinta e independiente (véanse las sentencias, antes citadas, CPP, apartado 29, y Levob Verzekeringen y OV Bank, apartado 20).

51. No obstante, en determinadas circunstancias, varias prestaciones formalmente distintas que podrían realizarse separadamente dando lugar, en cada caso, a gravamen o a exención, deben considerarse como una operación única cuando no son independientes.

52. Así sucede, por ejemplo, cuando, al término de un análisis aun meramente objetivo, se comprueba que una o varias prestaciones constituyen una prestación principal y que la otra o las otras prestaciones constituyen una o varias prestaciones accesorias que comparten el tratamiento fiscal de la prestación principal (véanse, en este sentido, las sentencias antes citadas CPP, apartado 30, y Levob Verzekeringen y OV Bank, apartado 21). En particular, una prestación debe considerarse accesorio de una prestación principal cuando no constituye para la clientela un fin en sí, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones del servicio principal del prestador (sentencia CPP, antes citada, apartado 30, y las circunstancias del litigio principal que dio lugar a dicha sentencia).

53. Puede igualmente considerarse que existe una prestación única cuando dos o varios elementos o actos que el sujeto pasivo realiza se encuentran tan estrechamente ligados que objetivamente forman una sola prestación económica indisoluble cuyo desglose resultaría artificial (véase, en este sentido, la sentencia Levob Verzekeringen y OV Bank, antes citada, apartado 22)."

De acuerdo con la citada jurisprudencia del Tribunal, es decisivo determinar la naturaleza de las distintas operaciones teniendo en cuenta todas las circunstancias. A tal respecto, es importante determinar si las operaciones se hallan vinculadas entre sí de tal forma que, tomadas aisladamente, desde la perspectiva del consumidor medio, no revistan para el cliente la utilidad práctica necesaria.

La Dirección General de Tributos, cita esta misma jurisprudencia del TJUE, en consulta V0531-16, de 9 de febrero de 2016, dónde una sociedad, con carácter previo a la construcción de las viviendas, pretende transmitir a cada cliente, mediante escritura pública, la parcela de suelo que le corresponde, si bien, en ese momento no adquiere la facultad de disposición de la finca, que la adquirirá una vez haya terminado la construcción de la vivienda, y consulta sobre el tipo impositivo a aplicar. La DGT concluye:

*“En el caso objeto de consulta, los clientes esperan obtener de la consultante las correspondientes viviendas sin que, en las condiciones señaladas, la entrega previa del terreno les reporte utilidad alguna de manera aislada. En este sentido, un indicio de la necesaria vinculación entre ambas operaciones es que la puesta a disposición del terreno tendrá lugar en el momento de la entrega de las viviendas ya construidas a los clientes, conservando mientras tanto la sociedad consultante la capacidad de disposición de la finca en aras de cumplir con el objeto social de terminar la construcción de las viviendas. Asimismo, otra prueba de lo anterior vendría constituida por la calificación del terreno de uso residencial así como la existencia de proyectos de edificación de viviendas ya visados por el correspondiente colegio de arquitectos.*

*A partir de los criterios anteriores, ha de considerarse que en el supuesto concreto descrito en el escrito de consulta existe una única operación desde el punto de vista económico consistente en la entrega de viviendas terminadas que no debe desglosarse artificialmente para no alterar la funcionalidad del sistema del Impuesto sobre el Valor Añadido. En consecuencia, al considerarse una operación global, el tipo impositivo aplicable debe determinarse de modo uniforme, siendo de aplicación el tipo reducido del 10 por ciento tanto a la venta de la parcela de terreno como a la posterior entrega de viviendas.”*

Siguiendo con la idea de suelo y edificación como un “todo único”, encontramos también la Sentencia del TJUE, de 8 de junio de 2000, Asunto C-400/98, Breitsohl, en la que considera que no cabe la disociación entre el suelo y la edificación a los efectos de aplicar la renuncia a la exención del edificio o del terreno.

49. Es importante señalar, a este respecto, que el artículo 4, apartado 3, de la Sexta Directiva distingue entre, por una parte, la entrega de terrenos edificables, descritos como "los terrenos urbanizados o no, que se definan como tales por los Estados miembros", y, por otra, la entrega anterior a su primera ocupación de edificios o partes de edificios y de la porción de terreno sobre la que éstos se levantan, considerándose como edificio, según el tenor literal de esta disposición, toda construcción incorporada al suelo.

50. Se desprende de esta distinción y de la redacción del artículo 4, apartado 3, letra a), de la Sexta Directiva, relativo a "la entrega [...] de edificios o partes de edificios y de la porción de terreno sobre la que éstos se levantan", que, a efectos del IVA, no pueden disociarse los edificios o partes de edificios y la porción de terreno sobre la que éstos se levantan.

51. En tales circunstancias, la exención y el derecho de opción contemplados en el artículo 28, apartado 3, letras b) y c), de la Sexta Directiva, en relación con los Anexos F, punto 16, y G, punto 1, letra b), deben referirse, de manera indisoluble, a los edificios o partes de edificios y a la porción de terreno sobre la que éstos se levantan.

52. En consecuencia, un sujeto pasivo que entrega edificios y el terreno sobre el que éstos se levantan puede o bien acogerse a la exención del IVA para los edificios y el terreno considerados globalmente, o bien optar por la tributación del conjunto. En el primer caso, la demandada en el procedimiento principal debe regularizar sus deducciones en virtud del artículo 20, apartado 3, de la Sexta Directiva. En el segundo caso, la demandada puede deducir el IVA correspondiente a las obras de construcción para las que ha ejercido su derecho de deducción, pero debe, a cambio, tributar por la cantidad obtenida por la venta del terreno.

53. Es sabido que la imposibilidad de disociar los edificios y el terreno sobre el que se levantan a los efectos de la exención o del ejercicio del derecho de opción por la tributación puede entrañar el riesgo de doble imposición de dichos elementos, como señaló acertadamente el órgano jurisdiccional remitente. No obstante, como indicó el Abogado General en los puntos 107 y 108 de sus conclusiones, dicho riesgo es inherente a un sistema, como el establecido con carácter transitorio por el artículo 28, apartado 3, letras b) y c), de la Sexta Directiva, en que las exenciones al IVA se autorizan en una fase anterior a la del consumidor final y que se limita al período transitorio, al término del cual los Estados miembros deberán dejar de considerar exentas las entregas de edificios o partes de edificios y de la porción del terreno sobre la que éstos se levantan."

Por su parte, la Resolución del TEAR de Madrid, de fecha 24 de mayo de 2017, donde califica como entrega de vivienda la entrega del suelo por parte del titular del vuelo cuando éste adquiriera suelo y vuelo, en los siguientes términos:

*"Lo determinante para que la transmisión de la cuota de suelo quede sujeta al tipo reducido y no al general es, por tanto, a juicio de este Tribunal Central,*



*que quien la adquiere sea el titular del vuelo y que éste haya adquirido su dominio superficiario (vivienda) como primer adquirente. De este modo, habiendo constituido la entrega de dicho dominio (vivienda) una primera entrega de vivienda, sujeta al IVA al tipo de gravamen reducido, la adquisición posterior de la cuota de suelo correspondiente no puede sino calificarse como una entrega de vivienda sometida al mismo tipo de gravamen. Resulta intrascendente en este sentido que el transmitente de vuelo y suelo sean o no la misma persona.*

*A juicio de este Tribunal Central, por tanto, la transmisión de la cuota de suelo por el Ayuntamiento en el caso aquí examinado nunca tributará como una transmisión de suelo al tipo de gravamen general. Se trata de una transmisión de vivienda porque siendo indisociables a efectos de IVA suelo y vuelo, el adquirente del suelo era titular previo del vuelo. Se trata, además, de una primera transmisión de vivienda porque el titular del vuelo fue el primer adquirente del mismo. En relación con ello, conviene además subrayar que el artículo 20.Uno.22º de la Ley del Impuesto señala que tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados, mientras que por su parte el artículo 91 delimita la aplicación del tipo reducido o superreducido como viviendas a las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos que se transmitan conjuntamente con tales viviendas.*

*En nada obstaculiza las conclusiones anteriores la afirmación del Director recurrente de que la transmisión del suelo no constituye una continuación o segunda parte de un negocio anterior por producir unos efectos jurídicos no sólo distintos sino opuestos a los de éste. En efecto, en el hipotético supuesto señalado el Ayuntamiento transmitía primero el vuelo de unas viviendas mediante la constitución de un derecho de superficie sobre la edificación ya construida. Siendo la propiedad superficiaria temporal por naturaleza, habría de revertir obligatoriamente en algún momento al Ayuntamiento. Con la transmisión posterior del suelo se invierte el efecto anterior de manera que tal reversión prevista inicialmente ya no se va a producir sino que, por el contrario, será el propietario superficiario quien como adquirente del suelo acabará ostentando el pleno dominio de la vivienda. Pues bien, pese a estas consideraciones de las que se infiere la producción con la transmisión del suelo de unos efectos contrarios a los previstos en el negocio inicial, manifestadas por el Director recurrente como argumento a favor de la calificación de la transmisión del suelo como un negocio nuevo e independiente, la DGT no encontraría, sin embargo, de acuerdo con el criterio expuesto en sus diversas consultas, obstáculo para la aplicación de tipo de gravamen reducido a la transmisión del suelo.”*

En cualquier caso, no hay que perder de vista que, según se ha comentado anteriormente en relación con la aplicación del tipo impositivo reducido en IVA, los Estados Miembros deben respetar los principios de interpretación estricta, delimitación objetiva y principio de neutralidad o no discriminación establecidos por el TJUE.

En este sentido, se podría considerar que, por aplicación del principio de interpretación estricta, las propuestas de modificación legislativa aquí expuestas no se ajustan a tal principio.

### Propuesta de redactado

El siguiente cuadro expone una comparativa de la redacción actual de LIVA y nuestra propuesta de modificación legislativa:

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><b>Artículo 91. Tipos impositivos reducidos</b></p> <p><i>Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:</i></p> <p>1. <i>Las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los bienes que se indican a continuación: (...)</i></p> <p>7.º <i>Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.</i></p> <p><i>En lo relativo a esta ley no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.</i></p> <p><i>No se considerarán edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición a que se refiere el artículo 20, apartado uno, número 22.º, parte A), letra c) de esta ley.</i></p>	<p><b>Artículo 91. Tipos impositivos reducidos</b></p> <p><i>Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:</i></p> <p>1. <i>Las entregas, adquisiciones intracomunitarias o importaciones de los bienes que se indican a continuación: (...)</i></p> <p>7.º <i>Los edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.</i></p> <p><i>En lo relativo a esta ley no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.</i></p> <p><i>No se considerarán edificios aptos para su utilización como viviendas las edificaciones destinadas a su demolición a que se refiere el artículo 20, apartado uno, número 22.º, parte A), letra c) de esta ley.</i></p> <p><i>9.º Las entregas de suelo urbano o urbanizable que tenga la condición de solar, las entregas de edificaciones en construcción y las entregas de edificaciones para su demolición, que</i></p>



<p>6.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente.</p> <p>A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.</p> <p>Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.</p>	<p>6.º Las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente.</p> <p>A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.</p> <p>Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.</p> <p>7.º Las entregas de suelo urbano o urbanizable que tenga la condición de solar, las edificaciones en construcción y las edificaciones para su demolición, que deba ser destinado en función de su calificación urbanística a construir edificios destinados a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial o que sean adquiridos por entidades que apliquen el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley</p> <p>A estos efectos, la entidad adquirente comunicará estas circunstancias al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.</p>
---	--

<p>2. Las prestaciones de servicios siguientes:</p> <p>(...)</p>	<p>2. Las prestaciones de servicios siguientes:</p> <p>(...)</p> <p><i>4.º Las prestaciones de servicios en favor de promotores, directamente relacionadas con la construcción de edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial o que se presten en favor de entidades que actúen como promotores y les resulte de aplicación el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.</i></p> <p><i>A estos efectos, la entidad adquirente comunicará estas circunstancias al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.</i></p>
--	---

### 3.3.2. Medida 2. Aplicación del tipo reducido a la constitución y transmisión de derechos reales de superficie para la promoción y explotación de edificios de viviendas en arrendamiento.

#### Justificación de la medida

Como hemos analizado anteriormente, la constitución de algunos derechos de superficie tiene la consideración a efectos del IVA de prestación de servicios, y como tal, se somete a tributación al tipo general del 21 por ciento.

El hecho de que la actividad de arrendamiento de viviendas sea una actividad sujeta pero exenta de IVA implica la no posibilidad de deducir las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de bienes o servicios vinculadas con la adquisición o construcción

de estas viviendas, lo que repercute negativamente la promoción de viviendas bajo derecho de superficie.

A mayor abundamiento, el hecho de que la aplicación del tipo superreducido se circunscriba a determinadas entregas de viviendas carece de sentido en la actualidad, donde socialmente se le exige a la administración pública la promoción directa y el fomento de la promoción de un parque de viviendas de alquiler protegido y de larga duración.

En este sentido, entendemos deberían eliminarse estas restricciones y ampliar el ámbito de aplicación de tipos reducidos, de manera más acorde con las políticas públicas, que incluya otras formas de tenencia y transmisión distintas de la compraventa tradicional.

### Alcance y viabilidad de la medida

Esta propuesta de mejora legislativa tiene por objeto estudiar la viabilidad de aplicar tipos impositivos reducidos a la constitución y transmisión de derechos reales de superficie para la promoción y explotación de edificios de viviendas destinadas al arrendamiento en el marco de una política social.

Como hemos venido comentando, los Estados miembros sólo pueden aplicar el tipo impositivo reducido a aquellas entregas de bienes o prestaciones de servicios que se encuentren reguladas en el anexo III de la Directiva de IVA.

En este sentido, y de acuerdo con el número 10º del anexo III de la Directiva, se encontraría dentro de la lista de entrega de bienes o prestaciones de servicios que pueden estar sujetas a los tipos reducidos del artículo 98 de la Directiva de IVA el *“suministro, construcción, renovación y transformación de viviendas proporcionadas en el marco de la política social.”*

Atendiendo a las facultades que otorgan el apartado 10 del Anexo III de la Directiva a los diferentes Estados Miembros, el Estado español no habría establecido la aplicación de tipos reducidos a las operaciones de constitución de derechos reales de superficie calificadas como prestaciones de servicios.

Por ello, para que resultara de aplicación el tipo reducido a la constitución y transmisión de derechos reales de superficie para la explotación de edificios de viviendas en arrendamiento en el marco de una política social, sería necesaria la creación de un nuevo supuesto que facultara a ello.

Asumiendo que la finalidad del apartado 10 del anexo III de la Directiva de IVA es hacer tributar al tipo reducido tanto el suministro de viviendas destinadas a la política social así como cualquier proceso necesario para su obtención, en nuestra opinión profesional, en esta previsión tendría cabida cualquier forma de transmisión siempre que se trate de edificios que se vayan a destinar a vivienda, entendiéndose que tiene cabida la constitución de derechos reales de superficie.

En este sentido, el tipo reducido aplicable sería el reducido del 10 por ciento cuando se tratara de constitución y transmisión de derechos reales de superficie para la explotación de edificios de viviendas para su arrendamiento a precios de libre mercado, mientras que aplicaría el tipo superreducido del 5 por ciento, de tratarse de la constitución y transmisión de derechos de superficie para la explotación de edificios de viviendas calificadas administrativamente de protección oficial para su posterior arrendamiento.

En cualquier caso, y como apuntábamos en la medida anterior, teniendo en cuenta que cualquier medida propuesta debería tener encaje en lo dispuesto por la Directiva IVA, por aplicación del principio de interpretación estricta que deben seguir los Estados Miembros, podría considerarse que esta medida no respeta tal principio.

### Propuesta de redactado

El siguiente cuadro expone una comparativa de la redacción actual de LIVA y nuestra propuesta de modificación legislativa:

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><b>Artículo 91. Tipos impositivos reducidos</b></p> <p><i>Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>2.Las prestaciones de servicios siguientes:</i></p> <p><i>(...)</i></p>	<p><b>Artículo 91. Tipos impositivos reducidos</b></p> <p><i>Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes:</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>2.Las prestaciones de servicios siguientes:</i> <i>(...)</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>15.º La constitución de los siguientes derechos reales de superficie:</i></p> <p style="padding-left: 80px;"><i>a) Los realizados con la finalidad de promover edificios destinados</i></p>

<p>Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:</p> <p>2.Las prestaciones de servicios siguientes:</p>	<p>principalmente a viviendas para su arrendamiento.</p> <p>Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.</p> <p>A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.</p> <p>b) Los realizados en favor de entidades arrendadoras de viviendas a las que les resulte de aplicación el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.</p> <p>15.º Cualquier transmisión de derechos reales de superficie y vuelo mencionados en el apartado 14.º anterior.</p> <p>Dos. Se aplicará el tipo del 4 por ciento a las operaciones siguientes:</p> <p>2.Las prestaciones de servicios siguientes:</p> <p>5.º La constitución de derechos reales de superficie y vuelo realizados:</p> <p>a) Con la finalidad de promover edificios de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.</p> <p>b) Realizados en favor de entidades arrendadoras de viviendas a las que</p>
---	--



	<p><i>resulte aplicable el régimen especial previsto en el capítulo III del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54 de la citada Ley.</i></p> <p><i>6.º Cualquier transmisión de los derechos reales de superficie y vuelos mencionados en el punto 5º anterior.</i></p>
--	---

## 4. Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados

### 4.1. Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Régimen especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias.

#### 4.1.1. Régimen especial de arrendamiento de viviendas

Con el fin de impulsar el arrendamiento de vivienda, dar respuesta a la acuciante demanda social de disponer de un parque de viviendas asequibles en alquiler para facilitar la movilidad geográfica de los trabajadores así como que tanto jóvenes como inmigrantes puedan acceder a la vivienda, se introdujo mediante el Real Decreto-Ley 2/2003, de 25 de abril, de medidas de reforma económica el régimen especial de arrendamientos de viviendas, bajo una redacción que posteriormente se ha ido modificando con el fin de suavizar los requisitos objetivos exigibles a los contribuyentes que pretendan aplicar dicho régimen especial.

En la actualidad, el régimen especial de arrendamiento de viviendas, recogido en los artículos 48 y 49 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (Ley del IS) consiste en la posibilidad de aplicar una bonificación del 85% a la parte de la cuota íntegra correspondiente a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos exigidos en tal régimen. Se trata de un régimen que pretende fomentar el arrendamiento de viviendas a través de un incentivo fiscal, bonificación de la cuota íntegra, resultando un tipo efectivo del Impuesto sobre Sociedades (IS) del 3,75% (resultado de aplicar la bonificación del 85% al tipo de gravamen general del 25%).

La actividad principal, que no exclusiva, debe consistir el arrendamiento de viviendas, siendo compatible con la realización de otras actividades complementarias. Dicha actividad principal también es compatible con la transmisión de inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento de 3 años.

Adicionalmente, se establecen una serie de requisitos con el fin de que pueda ser de aplicación la bonificación de la cuota tales como, entre otros:

- El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada período impositivo debe ser en todo momento igual o superior a 8.
- Las viviendas deben permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años, distinguiendo la norma si su incorporación al patrimonio se lleva a cabo antes o después de la opción del régimen especial.
- Requiere que la actividad de promoción y arrendamiento inmobiliario sea objeto de contabilización separada por cada inmueble adquirido o promovido con el fin de poder en todo momento conocer la renta de cada vivienda, local o finca registral.
- En caso de realizar actividades complementarias a la actividad principal de arrendamiento de viviendas, al menos el 55% de las rentas del período impositivo, sin considerar las derivadas de la transmisión de inmuebles arrendados una vez transcurrido el plazo de 3 años, o alternativamente al menos el 55% del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que dan derecho a la aplicación de la bonificación de la cuota.

Por otro lado, es un régimen especial incompatible con cualquier otro régimen especial de la Ley del IS, a modo de ejemplo, IIC, AIE, UTE, a excepción del de consolidación, transparencia fiscal internacional, el de diferimiento de operaciones de fusión, escisión, aportación de activo, canje de valores y de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Y, en caso de tener la consideración de entidad de reducida dimensión, podrá optar por aplicar o bien los incentivos fiscales previstos en el Capítulo XI del Título VII de las entidades de reducida dimensión o bien los del régimen especial de arrendamiento de viviendas, a opción del contribuyente y sin que prevalezca un régimen respecto del otro.

### Régimen fiscal especial de la entidad

De conformidad con el artículo 49 de la Ley del IS, las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan con los requisitos anteriormente indicados tendrán una bonificación del 85% de la parte de la cuota que se corresponda con tales rentas.

Adicionalmente, la entidad no podrá aplicar la reserva de capitalización prevista en la Ley del IS respecto de las reservas que provengan de beneficios bonificados. Dicha reserva consiste en la posibilidad de aplicar una reducción del 10%<sup>1</sup> de la base imponible del incremento de sus fondos propios, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos recogidos en el artículo 25 de la Ley del IS.

---

<sup>1</sup> Dicho límite también se ve modificado en función del porcentaje resultante de dividir la cuota íntegra no bonificada por arrendamiento de viviendas y la cuota íntegra total.

### Régimen fiscal especial de los socios o accionistas de la entidad

La particularidad de la tributación de los socios, contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, por los dividendos percibidos con cargo a reservas generadas a las que les haya sido de aplicación la bonificación indicada radica en que la exención recogida en el artículo 21 de la Ley del IS se limita al 50% del importe percibido y correspondiente a dichas reservas previamente bonificadas.

Asimismo, esta limitación del 50% también aplica a las rentas derivadas de la transmisión de estas participaciones que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados.

Respecto de los socios personas físicas, contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), no hay especificidad alguna, en la medida en que el dividendo se integra en la base imponible del ahorro.

Por último, respecto de los socios, contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR), la Ley del IS no establece particularidad alguna por lo que en tal caso les será de aplicación las reglas generales del IRNR que, *grosso modo*, se concretan en que los dividendos pueden estar sometidos a tributación del 19% o al tipo del Convenio, en su caso, o si se dan las condiciones del artículo 14.1 de la Ley del IRNR (exención resultante de la Directiva Matriz-Filial) podrá estar exenta en España y, por tanto, someterse en su caso al régimen de tributación de los mismos conforme la normativa del país de residencia del socio.

Por tanto, en estos casos, si el socio en el país de residencia en cumplimiento de su obligación personal de contribuir finalmente no integrase el mismo en su base imponible, la tributación únicamente sería la correspondiente a la entidad acogida al régimen especial de arrendamiento de viviendas, lo que en duda alguna supone un atractivo para la inversión extranjera.

En relación con la tributación de la renta obtenida por parte del socio no residente en la transmisión de la participación se deberá atender a los artículos del Convenio suscrito con el país de residencia. En caso de no existir convenio, la renta obtenida estaría sujeta al tipo del 19%. Y, si el socio es residente en un Estado miembro de la Unión Europea no le sería de aplicación la exención del artículo 14 de la Ley del IRNR en la medida en que el activo de la entidad participada (y transmitida) está constituido principalmente por inmuebles lo que decae la posibilidad de aplicar la citada exención.

#### 4.1.2. Régimen especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Tal como así consta en el preámbulo de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, los objetivos que pretenden alcanzarse con la

introducción en el marco jurídico de este instrumento de inversión en el mercado inmobiliario (alquiler) se concretan principalmente en:

- Impulsar el mercado del alquiler,
- Introducir en el ordenamiento jurídico un instrumento dirigido al pequeño y mediano accionista,
- Fomentar su profesionalización,
- Facilitar el acceso de las personas a la propiedad inmobiliaria,
- Incrementar la competitividad en los mercados de valores, y
- Contribuir al dinamismo del mercado inmobiliario.

Por ello, se estableció en dicha norma un régimen sustantivo y un régimen fiscal especial que aplica a este instrumento de inversión, en tanto institución de inversión colectiva, con unas particularidades también respecto del tratamiento fiscal de los dividendos y de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de estas sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial.

A modo de resumen, las SOCIMIs están obligadas a (i) invertir un 80% del valor de su activo en determinados tipos de activos - por ejemplo, en inmuebles, terrenos destinados a la actividad de promoción, siempre que la promoción se inicie en los 3 años a su adquisición<sup>2</sup>, o en participaciones en otras SOCIMI-, obligación de procedencia de rentas del período impositivo – excluidas las derivadas de la transmisión de participaciones e inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social – (ii) el 80% de sus rentas del período impositivo deben provenir del arrendamiento de inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios de otras entidades, (iii) repartir un porcentaje determinado y fijado por la Ley 11/2009 de los beneficios obtenidos de las actividades características de este tipo de entidades.

Respecto del régimen fiscal especial, régimen opcional que debe comunicarse a la AEAT en los plazos fijados por la Ley 11/2009, las principales particularidades del régimen se predicen en dos niveles distintos:

- En el propio instrumento de inversión, esto es, la SOCIMI.
- El tratamiento fiscal de los dividendos o participaciones en beneficios en sede de los socios de la SOCIMI.

---

<sup>2</sup> A diferencia de lo que sucede en el régimen especial de arrendamiento de viviendas recogido en la Ley del IS, en el caso de las SOCIMI, las inversiones deben permanecer arrendados durante un plazo de al menos tres años tanto los bienes inmuebles que integren el activo de las SOCIMI, como los bienes inmuebles que hayan sido promovidos por la entidad. A efectos de ese cómputo, se suma el tiempo en que los inmuebles han estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. En el régimen de arrendamiento de viviendas tal limitación (1 año) no se establece.

## Régimen fiscal especial de la SOCIMI

### Impuesto sobre Sociedades

La opción de este régimen especial resulta incompatible con el resto de los regímenes especiales previstos en la Ley del IS, a excepción de los siguientes:

- Régimen especial de diferimiento de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, regulado en el Capítulo VII del Título VII de la Ley del IS.
- Transparencia fiscal internacional, regulada en el Capítulo X del mencionado Título.
- Determinados contratos de arrendamiento financiero.

Adicionalmente y como característica del régimen, las SOCIMI gozan de la aplicación de un tipo general específico del IS del 0%. Sin embargo, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009, a estas entidades acogidas al régimen especial no les será de aplicación la compensación de las bases imponibles negativas ni el régimen de las deducciones y bonificaciones establecidas en la Ley del IS.

Es decir, en la medida en que no existe cuota resultante al aplicar el tipo de gravamen del 0% a la base imponible del IS, no existe cuota íntegra a la que aplicar las deducciones y bonificaciones para determinar la cuota líquida del Impuesto.

Por otro lado, en caso de incumplimiento del requisito de permanencia de 3 años de los bienes inmuebles que integran el activo de la sociedad, requisito recogido en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, implicará la tributación al tipo general del IS de las rentas generada por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial.

Adicionalmente, cabe señalar que el artículo 9, apartado 2 de la Ley 11/2009, establece un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen tiene la consideración de cuota del IS.

Esta es una cuestión especialmente relevante en el asunto que nos ocupa dado que la participación en un porcentaje superior al 5% en el capital de estas entidades, estando la entidad socia exenta del Impuesto sobre Sociedades, supondrá la exigencia del gravamen especial del 19% a la SOCIMI, no así en el supuesto en el que los socios sean residentes y no les aplique exención alguna. A modo de ejemplo, podría devengarse dicho gravamen especial cuando el socio de la SOCIMI es una entidad sin fines lucrativos de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal

de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo o una entidad pública a la que fuera de aplicación la exención del artículo 9 de la Ley del IS.

Por otro lado, a los efectos del cálculo del pago fraccionado a cuenta del IS, las entidades que aplican el sistema de cálculo según estimación de base imponible y siempre y cuando su importe neto de la cifra de negocios en los 12 meses anteriores a la fecha de inicio del período impositivo sea al menos de 10 millones de euros, deberán como mínimo ingresar en concepto de pago a cuenta el 23% del resultado contable. Sin embargo, esta previsión del pago a cuenta calculado según el resultado contable no es aplicable a las SOCIMIs por expresa indicación de la Disposición Adicional decimocuarta de la Ley del IS que regula dicho cálculo mínimo del pago a cuenta.

### Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)

De conformidad con el artículo 45.I.B. 22 de la Ley del ITPAJD, las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009 gozan de una bonificación del 95% de la cuota de ITPAJD en la adquisición de las viviendas destinadas al arrendamiento, así como por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre bajo cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley 11/2009.

### Régimen fiscal especial de los socios

El régimen especial aplicable a los socios de la SOCIMI se halla regulado en el artículo 10 de la Ley 11/2009 en la que se establece que los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de las que se haya aplicado el régimen fiscal especial de la Ley 11/2009 recibirá el siguiente tratamiento en función de:

- Si el socio es un contribuyente del IS o del IRNR con establecimiento permanente, no será de aplicación la exención del artículo 21 de la Ley del IS, por lo tanto, formará parte de la base imponible del Impuesto sujeto a un tipo del 25%.
- Si el socio es un contribuyente del IRPF, dicho rendimiento del capital mobiliario formará parte de la base del ahorro, tributando al tipo que le corresponda según la escala progresiva aprobada.
- Si el socio es un contribuyente del IRNR, sin establecimiento permanente se integrará en la base imponible del IRNR, sometiéndose al tipo correspondiente del 19%.

## Conclusión

De los puntos anteriores, se desprende que el régimen especial aplicable a la SOCIMI consiste en que el beneficio obtenido por la entidad está sometida a un tipo de gravamen sustancialmente inferior al del régimen general, lo que permite una mayor capacidad de reinversión en nuevos activos afectos a la actividad de la entidad. Sin embargo, no se trata de un régimen de exención sino un diferimiento hasta el momento en que los socios perciben dividendos de estas, siendo dicho momento cuando efectivamente se produce la tributación al no serle de aplicación la actual exención para evitar la doble imposición en dividendos al socio persona jurídica.

En este sentido, cabe recordar que otras formas jurídicas como las SA o las SL, salvo que por estatutos sociales se establezca lo contrario, no están obligadas a distribuir dividendos a sus socios, sin embargo, esta obligación sí se recoge en la Ley 11/2009 para las SOCIMI en los términos y condiciones recogidos.

### 4.1.3. Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria

Las Instituciones de Inversión Colectiva (IIC) inmobiliarias son entidades que captan fondos, bienes o derechos del público para constituir un activo que será invertido, mayoritariamente, en inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El rendimiento de cada inversión se determina en función de los resultados colectivos.

Pueden adoptar dos formas, o bien sociedades de inversión inmobiliaria o fondos de inversión inmobiliaria. Sin embargo, a los efectos de la presente nota, en la medida en que ambas son Instituciones de Inversión Colectiva a las que, bajo cumplimiento de determinados requisitos, les son de aplicación el mismo régimen fiscal especial del artículo 29.4 (tipo de gravamen) y 52 de la Ley del IS (régimen especial de las Instituciones de Inversión Colectiva), no se hará distinción alguna en la presente nota.

#### Régimen fiscal especial de la IIC

El régimen fiscal especial de las IIC consiste en que, bajo el cumplimiento de determinados requisitos respecto del número de socios y condicionado a que los bienes inmuebles que integren el activo de dichas IIC no se enajenen en un plazo de al menos 3 años desde su adquisición, entre otras cuestiones, les es de aplicación el tipo del 1%, tal como así recoge el artículo 29.4 de la Ley del IS.

Adicionalmente, dichas entidades no pueden aplicar la exención del artículo 21 de la Ley del IS predicable respecto de los dividendos ni tampoco las deducciones para evitar la doble imposición recogidas en la Ley del IS.



Por último, respecto de los pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades están excluidos de la obligación de efectuar el pago fraccionado y de presentar la declaración conforme el artículo 40.1. segundo párrafo de la Ley del IS.

### Régimen fiscal especial de los socios o partícipes de las IIC

Respecto de los socios o partícipes de las IIC que tengan la consideración de contribuyentes del IS o del IRNR mediante establecimiento permanente en territorio español, integrarán en la base imponible los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por esas Instituciones, así como las rentas derivadas de la transmisión de acciones o participaciones o del reembolso de estas, sin que puedan aplicar la exención prevista en el artículo 21 de la Ley del IS ni las deducciones para evitar la doble imposición internacional, en línea con el régimen fiscal de la propia entidad.

Sin embargo, respecto de los socios o partícipes de las IIC que tengan la consideración de contribuyentes del IRPF, los dividendos percibidos tendrán la consideración de rendimiento del capital mobiliario sujeto a retención que formará parte de la base del ahorro.

Y, respecto del tratamiento en estos mismos socios de la renta obtenida por la transmisión de las participaciones se calificará como ganancia patrimonial sujeta a retención, renta que formará parte de la base del ahorro, siendo de aplicación, en su caso, el régimen de diferimiento recogido en el artículo 94 de la Ley del IRPF. Este régimen conocido como “traspaso” supone mantener la fecha de adquisición y coste de adquisición cuando el importe obtenido en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de una IIC se reinvierte en la adquisición o suscripción de otras acciones o participaciones en IIC. Por tanto, en tales casos, se difiere el IRPF hasta que finalmente se decide no reinvertir el importe obtenido en la transmisión o reembolso de las participaciones o acciones en IIC.

## 4.2. Modificaciones propuestas

Una vez analizados los regímenes especiales aplicables a aquellas entidades cuya actividad principal consiste en el arrendamiento de viviendas y los motivos generales que pueden justificar estas modificaciones legislativas, seguidamente se proponen modificaciones normativas con el fin de que el régimen especial de arrendamiento de viviendas tenga el mismo tratamiento que el resto de los regímenes en la medida en que la introducción de cada uno de ellos tiene las mismas finalidades.

Asimismo, con el fin de facilitar la comprensión del funcionamiento de los distintos regímenes especiales en su conjunto, tanto desde el punto de vista de la tributación del vehículo de inversión como de los inversores, se adjunta como Anexo una

estimación de los costes fiscales en un mismo escenario de obtención de beneficio por parte de las distintas entidades y distribución de dividendo.

Las modificaciones propuestas versan especialmente respecto, principalmente, de dos impuestos, el Impuesto sobre Sociedades, impuesto estatal, así como del ITP-AJD, impuesto cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas.

#### 4.2.1. Impuesto sobre Sociedades

##### 1. Pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades:

- Exonerar de efectuar el pago fraccionado del Impuesto sobre Sociedades a cuenta de la liquidación correspondiente al período impositivo en curso y de presentar su declaración asimilando su tratamiento al de las Instituciones de Inversión Colectiva inmobiliarias a las que les son de aplicación el régimen anteriormente indicados. Para ello, se propone modificar la redacción de dicho párrafo en el sentido siguiente:

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><i>No deberán efectuar el referido pago fraccionado ni estarán obligadas a presentar la correspondiente declaración las entidades a las que se refieren los apartados 4 y 5 del artículo 29 de esta Ley.</i></p>	<p><i>No deberán efectuar el referido pago fraccionado ni estarán obligadas a presentar la correspondiente declaración las entidades a las que se refieren los apartados 4 y 5 del artículo 29 de esta Ley <b>ni las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda del Capítulo III del Título VII de esta Ley.</b></i></p>

**Justificación de la medida:** los pagos fraccionados suponen la carga tributaria que efectivamente soporta el contribuyente durante el ejercicio fiscal hasta que se cuantifica definitivamente la cuota del Impuesto. En la medida en que entidades con un tipo de tributación del 1% como pueden ser IIC están exoneradas de presentar declaraciones de pagos fraccionados así como el ingreso de la cuota resultante de las mismas, las entidades de arrendamiento de viviendas gozan de un tipo efectivo inferior al 4% (concretamente, a un 3,75%) por lo que también podrían serle de aplicación la exoneración en el cumplimiento de tal obligación tributaria de realizar dichos pagos a cuenta, obligación separada de la obligación tributaria principal de pagar la cuota tributaria.

- Alternativamente, se proponen dos modificaciones conjuntas con el fin de adecuar el cálculo del pago fraccionado al régimen especial de arrendamiento de viviendas al tipo efectivo de gravamen a la cuota íntegra tras la aplicación de las bonificaciones a las que tiene derecho el contribuyente. Por tal motivo, se proponen dos modificaciones que afectarían al cálculo del pago fraccionado de este tipo de entidades en función de si su cálculo se realiza conforme el artículo 40.2 de la Ley del IS, sistema de cuota, o según el sistema del artículo 40.3 de la Ley, sistema de estimación de base imponible.
  - o *Sistema de cuota*: se propone modificar introducir un párrafo a la redacción del apartado 2 del artículo 40 para evitar dudas respecto del cálculo del pago fraccionado para el supuesto de los pagos fraccionados del primer ejercicio al que le es de aplicación el régimen especial de arrendamiento de viviendas.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p>2.La base para calcular el pago fraccionado será la cuota íntegra del último período impositivo cuyo plazo de declaración estuviese vencido el primer día de los 20 naturales a que hace referencia el apartado anterior, minorado en las deducciones y bonificaciones que le fueren de aplicación al contribuyente, así como en las retenciones e ingresos a cuenta correspondientes a aquél.</p>	<p>2.La base para calcular el pago fraccionado será la cuota íntegra del último período impositivo cuyo plazo de declaración estuviese vencido el primer día de los 20 naturales a que hace referencia el apartado anterior, minorado en las deducciones y bonificaciones que le fueren de aplicación al contribuyente, así como en las retenciones e ingresos a cuenta correspondientes a aquél.</p> <p><i>Los contribuyentes que opten por aplicar el régimen especial regulado en el Título III del Capítulo VII de la presente ley, en el primer ejercicio de aplicación del citado régimen, la base para calcular el pago fraccionado correspondiente a la cuota íntegra del último período impositivo al que se refiere el párrafo anterior le será de aplicación la bonificación que le aplicaría teniendo en cuenta las rentas derivadas del arrendamiento que cumplan los requisitos exigidos por el régimen especial y devengadas desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior del día 1 al que se refiere el apartado 1 del presente artículo.</i></p>

Justificación de la medida: De acuerdo con esta modalidad, la determinación de los pagos fraccionados se realiza en función de la cuota íntegra correspondiente al último período impositivo cuyo plazo reglamentario de declaración estuviese vencido el día uno de los meses de abril, octubre y diciembre, aplicando un 18% a dicho importe, minorado en las deducciones y bonificaciones que le fueren de aplicación al contribuyente. Por tanto, en la medida en que a la cuota de base le fue de aplicación una bonificación, ésta será tenida en cuenta respecto de la cuota a considerar.

Ahora bien, en el caso de entidades constituidas y que decidan optar por el régimen especial, en el primer ejercicio en el que efectivamente se aplica este régimen, la cuota de referencia que servirá como base para calcular el pago se corresponde con una cuota resultante de aplicar el régimen general, sin bonificación alguna, por lo que la base de referencia no tiene en cuenta la bonificación a la que tendrá derecho la entidad por aplicación del régimen especial de arrendamiento de viviendas. Con la modificación propuesta, se pretende reducir la carga tributaria que a todas luces resulta superior a la que efectivamente resultará tras la aplicación de la bonificación de la cuota.

- o *Sistema de base:* se propone la modificación del último párrafo de la Disposición Adicional Decimocuarta 1.a) en los siguientes términos contemplándose que la medida tampoco afecta a las entidades acogidas al régimen de arrendamiento de viviendas:

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><i>a) La cantidad a ingresar no podrá ser inferior, en ningún caso, al 23 por ciento del resultado positivo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de los 3, 9 u 11 primeros meses de cada año natural o, para contribuyentes cuyo período impositivo no coincida con el año natural, del ejercicio transcurrido desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior al inicio de cada período de ingreso del pago fraccionado, determinado de acuerdo con el Código de Comercio y demás normativa contable de desarrollo, minorado exclusivamente en los pagos fraccionados realizados con anterioridad, correspondientes al mismo período impositivo. En el caso de contribuyentes a los que resulte de aplicación el tipo de</i></p>	<p><i>a) La cantidad a ingresar no podrá ser inferior, en ningún caso, al 23 por ciento del resultado positivo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de los 3, 9 u 11 primeros meses de cada año natural o, para contribuyentes cuyo período impositivo no coincida con el año natural, del ejercicio transcurrido desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior al inicio de cada período de ingreso del pago fraccionado, determinado de acuerdo con el Código de Comercio y demás normativa contable de desarrollo, minorado exclusivamente en los pagos fraccionados realizados con anterioridad, correspondientes al mismo período impositivo. En el caso de contribuyentes a los que resulte de</i></p>

<p>gravamen previsto en el párrafo primero del apartado 6 del artículo 29 de esta Ley, el porcentaje establecido en este párrafo será del 25 por ciento.</p> <p>(...)</p> <p>Lo dispuesto en esta letra no resultará de aplicación a las entidades a las que se refieren los apartados 3, 4 y 5 del artículo 29 de esta Ley ni a las referidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ni a las entidades de capital-riesgo reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.</p>	<p>aplicación el tipo de gravamen previsto en el párrafo primero del apartado 6 del artículo 29 de esta Ley, el porcentaje establecido en este párrafo será del 25 por ciento.</p> <p>(...)</p> <p>Lo dispuesto en esta letra no resultará de aplicación a las entidades a las que se refieren los apartados 3, 4 y 5 del artículo 29 de esta Ley, <i>a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, reguladas en el capítulo III de esta Ley</i>, ni a las referidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ni a las entidades de capital-riesgo reguladas en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.</p>
--	---

Justificación de la medida: las entidades que aplican el régimen de arrendamiento de viviendas gozan de la bonificación de un 85% de la parte de la cuota íntegra que corresponde a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas y que cumplen determinados requisitos. Con el fin de evitar que la carga tributaria soportada a lo largo del ejercicio a cuenta del impuesto definitivo difiera sustancialmente en exceso de la carga tributaria definitiva por el Impuesto sobre Sociedades, se plantea que dicha medida del cálculo del pago a cuenta mínimo del Impuesto a partir del resultado contable no sea aplicable en tanto que tampoco se exige para las SOCIMI, entidades que pretenden del mismo modo que el régimen de arrendamiento de viviendas fomentar e incentivar dicho mercado inmobiliario.

- o Alternativamente a esta propuesta de modificación del cálculo del pago fraccionado, y suponiendo que la anterior propuesta no fuese aceptada, se propone la siguiente modificación del tercer párrafo del apartado 1. a) en base a la anterior justificación.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p>a) La cantidad a ingresar no podrá ser inferior, en ningún caso, al 23 por ciento del resultado positivo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de los 3, 9 u 11 primeros meses de cada año natural o, para contribuyentes cuyo período impositivo no coincida con el año natural, del ejercicio transcurrido desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior al inicio de cada período de ingreso del pago fraccionado, determinado de acuerdo con el Código de Comercio y demás normativa contable de desarrollo, minorado exclusivamente en los pagos fraccionados realizados con anterioridad, correspondientes al mismo período impositivo. En el caso de contribuyentes a los que resulte de aplicación el tipo de gravamen previsto en el párrafo primero del apartado 6 del artículo 29 de esta Ley, el porcentaje establecido en este párrafo será del 25 por ciento.</p> <p>En el caso de entidades parcialmente exentas a las que resulte de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo XIV del Título VII de esta Ley, se tomará como resultado positivo el correspondiente exclusivamente a rentas no exentas. En el caso de entidades a las que resulte de aplicación la bonificación establecida en el artículo 34 de esta Ley, se tomará como resultado positivo el correspondiente exclusivamente a rentas no bonificadas.</p>	<p>a) La cantidad a ingresar no podrá ser inferior, en ningún caso, al 23 por ciento del resultado positivo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de los 3, 9 u 11 primeros meses de cada año natural o, para contribuyentes cuyo período impositivo no coincida con el año natural, del ejercicio transcurrido desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior al inicio de cada período de ingreso del pago fraccionado, determinado de acuerdo con el Código de Comercio y demás normativa contable de desarrollo, minorado exclusivamente en los pagos fraccionados realizados con anterioridad, correspondientes al mismo período impositivo. En el caso de contribuyentes a los que resulte de aplicación el tipo de gravamen previsto en el párrafo primero del apartado 6 del artículo 29 de esta Ley, el porcentaje establecido en este párrafo será del 25 por ciento.</p> <p>En el caso de entidades parcialmente exentas a las que resulte de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo XIV del Título VII de esta Ley, se tomará como resultado positivo el correspondiente exclusivamente a rentas no exentas. En el caso de entidades a las que resulte de aplicación la bonificación establecida en el artículo 34 de esta Ley o la bonificación establecida en el régimen especial de arrendamiento de viviendas regulado en el Capítulo III del Título VII de esa Ley, se tomará como resultado</p>

	<i>positivo el correspondiente exclusivamente a rentas no bonificadas.</i>
--	--

**2. Modificación del artículo 48 de la Ley del IS en relación con el ámbito objetivo de aplicación del régimen especial.**

- Se propone la modificación del redactado actual del apartado 1 del artículo 48 respecto del requisito de titularidad de la vivienda con el fin de que pueda ser de aplicación dicho régimen especial. En este sentido, se propone una modificación en la redacción de forma que pueda dar entrada a otros títulos jurídicos, a modo de ejemplo, si la entidad es titular de un derecho de usufructo, derecho temporal de explotación, concesión administrativa, que permitan el arrendamiento de viviendas, distinto de la plena propiedad de estas. En este sentido, actualmente no están aceptados estos otros títulos jurídicos, según criterio de la Dirección General de Tributos<sup>3</sup>.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<i>1. Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido.</i>	<i>1. Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido o bajo cualquier otro negocio jurídico que permita su arrendamiento.</i>

Justificación de la medida: el régimen especial de arrendamiento de viviendas pretende beneficiar a quienes ofrezcan el alquiler viviendas, siendo indiferente que dicho alquiler se realice en calidad de propietario, usufructuario, o cualquier otro título jurídico. Lo relevante de la medida es que pretende fomentar la oferta de alquiler de viviendas.

---

<sup>3</sup> En este sentido, así se manifiesta la DGT en su consulta vinculante V3309/2017, de 28 de diciembre de 2017.

3. Modificación del artículo 49 de la Ley del IS en relación con la posibilidad de considerar incluidas las subvenciones y ayudas para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.

- Se propone la modificación del redactado actual del apartado 2 del artículo 49 con el fin de que se incluyan como rentas que den derecho a la bonificación de la cuota del 95% las subvenciones y ayudas que pueda recibir el contribuyente del IS acogido al régimen especial y, por tanto, a partir de ahora, no sea aplicable el criterio de la Resolución en Unificación de Criterio dictada por Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) al respecto<sup>4</sup>.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p>2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.</p>	<p>2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso. Asimismo, se entenderá como renta susceptible de bonificación las ayudas y subvenciones recibidas por el contribuyente para financiar la promoción de nuevas viviendas, siempre y cuando se destinen al arrendamiento por parte de la entidad.</p>

Justificación de la medida: el régimen especial de arrendamiento de viviendas pretende beneficiar a quienes ofrezcan el alquiler viviendas, ya sea por su adquisición o por su promoción. Por ello, en aquellos supuestos en los que el contribuyente del IS ha obtenido algún tipo de ayuda o subvención para la promoción de nuevas viviendas, siempre y cuando éstas se ofrezcan en alquiler, deberían considerarse tales ayudas como rentas susceptibles de gozar de la bonificación en la cuota del 85%.

<sup>4</sup> Ver Resolución del TEAC nº 5662/2017 de 8 febrero de 2018



#### 4. Modificación del artículo 49 de la Ley del IS en relación con el porcentaje de bonificación aplicable a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas.

- Se propone incrementar el porcentaje de bonificación aplicable a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo 48 de la Ley del IS.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p>1. Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior.</p> <p>La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.</p>	<p>1. Tendrá una <b>bonificación del 99 por ciento</b> la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior.</p> <p>La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.</p>

**Justificación de la medida:** el incremento del porcentaje de bonificación, aplicable a las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda, hasta el 99% tiene por objeto incentivar el incremento del número de viviendas destinadas al arrendamiento e, indirectamente, lograr el abaratamiento de los precios de los alquileres, como consecuencia del aumento de las viviendas disponibles y el traslado de los ahorros fiscales de los arrendadores a los arrendatarios.

Con esta medida, se reduciría la carga fiscal de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas justificado adicionalmente por, entre otros, los siguientes motivos: (i) las entidades dedicadas al arrendamiento social (de viviendas) tienen una función social relevante y especialmente si se compara con la de las SOCIMI, entidades que tributan al tipo del 0% y cuya finalidad es el acceso a determinados pequeños inversores al mercado inmobiliario, por lo que claramente se justifica una reducción de la carga impositiva a las primeras por su carácter eminentemente social y (ii) el aumento de la bonificación al 99% se asimilaría al tratamiento actual reconocido en el artículo 34 de la Ley del IS, régimen que supone la aplicación de una bonificación del 99% a aquellas entidades que prestan servicios públicos, servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, sin perjuicio del cumplimiento de determinados

requisitos. En este sentido, se pretende incentivar y premiar la participación del capital privado en las políticas sociales por lo que podría justificarse el equiparar la bonificación a este tipo de servicios, servicios que constituyen parte de la política público-social, a los servicios públicos del artículo 34 de la Ley del IS.

Esta medida adicionalmente supondría un incentivo para la atracción del capital privado a este tipo de entidades por la reducción del tipo efectivo del IS y supondría un aumento de la capacidad de reinversión en nuevas viviendas al disponer de mayor renta disponible en sede de la entidad.

Alternativamente, podría condicionarse el porcentaje de bonificación, estableciéndose un escalado, en función los ingresos obtenidos por el arrendamiento de vivienda social, pudiendo en tal caso, exigirse el cumplimiento de algún requisito adicional que asegurase por un lado la correcta aplicación (facilidad de cálculo) en la entidad bonificada y, a su vez, protegiera los intereses de los inquilinos, otorgando mayor seguridad y protección jurídica. A modo de ejemplo, podría exigirse algún tipo de inscripción específica en los Registros de la Propiedad de los contratos de arrendamiento.

**5. Modificación del artículo 49 de la Ley del IS en relación con la posibilidad de aplicar limitadamente la exención para evitar la doble imposición, artículo 21 de la Ley del IS.**

- Se propone la eliminación de la restricción de la aplicación de la exención del artículo 21 de la Ley del IS y, especialmente, respecto de los dividendos, limitación que se encuentra regulada en el apartado 3 del artículo 49 de la Ley del IS.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><i>1. Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior.</i></p> <p><i>La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.</i></p> <p><i>2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos</i></p>	<p><i>1. Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior.</i></p> <p><i>La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.</i></p> <p><i>2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos</i></p>

<p>generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.</p> <p><i>Tratándose de viviendas que hayan sido adquiridas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero a los que se refiere el Capítulo XII del Título VII de esta Ley, para calcular la renta que se bonifica no se tendrán en cuenta las correcciones derivadas de la aplicación del citado régimen especial.</i></p> <p>3. En el caso de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación la bonificación prevista en el apartado 1 anterior, la exención prevista en el artículo 21 de esta Ley se aplicará sobre 50 por ciento de su importe. No serán objeto de eliminación dichos dividendos o participaciones en beneficios cuando la entidad tribute en el régimen de consolidación fiscal. A estos efectos, se considerará que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.</p> <p><i>En el caso de rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades que hayan aplicado este régimen fiscal, se aplicarán las reglas generales de este Impuesto. No obstante, en caso de que proceda la aplicación del artículo 21 de esta Ley, la parte de la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados, tendrá derecho a la exención prevista en el mismo sobre el 50 por ciento de dichas reservas. No serán objeto de eliminación dichas rentas cuando la transmisión corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal.</i></p>	<p>generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.</p> <p><i>Tratándose de viviendas que hayan sido adquiridas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero a los que se refiere el Capítulo XII del Título VII de esta Ley, para calcular la renta que se bonifica no se tendrán en cuenta las correcciones derivadas de la aplicación del citado régimen especial.</i></p> <p>3.(Eliminado)</p>
---	---

**Justificación de la medida:** la exención recogida en el artículo 21 de la Ley del IS pretende eliminar la doble imposición que se produce cuando una misma renta, en dos sujetos diferentes, se somete a tributación por el mismo concepto, esto es, pretende impedir la doble imposición económica.

No obstante, según el artículo 49 de la Ley del IS, en el caso de dividendos, así como de rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital

de entidades que hayan aplicado el citado régimen fiscal se limita la aplicación de la exención al 50% del importe percibido en concepto de dividendos o participaciones en beneficios que se corresponde con beneficios distribuidos con cargos a las rentas a las que les haya resultado de aplicación la bonificación la exención al 50% de las rentas o a la renta que se asimile a estas reservas en caso de transmisión de participaciones. Sin embargo, con esta medida, la finalidad de la exención que consiste en la eliminación de la doble imposición no se produce al tributar el socio al tipo efectivo del 12,5% ese dividendo o renta obtenida por la transmisión y correspondiente a dichas reservas. Ahora bien, no puede olvidarse que la exención plena en la distribución de los dividendos es un incentivo para la atracción de capital en este tipo de entidades. Por tanto, podría tratarse de un incentivo para fomentar el compromiso y responsabilidad social.

Adicionalmente, cabe señalar que esta limitación en la exención únicamente aplica a los socios contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades, entidades sometidas a tributación por obligación personal en tanto que su residencia fiscal se sitúa en territorio español.

Sin embargo, esta tributación no se produce en aquellos supuestos en los que los dividendos o participación en beneficios se obtienen por socios no residentes fiscales en territorio español. Así, en la medida en que el artículo 49 de la Ley del IS no contiene regla especial alguna para los socios no residentes, puede darse la situación que la tributación total de un dividendo con cargo a los beneficios no distribuidos y bonificados a un socio no residente con una participación que cumpla los requisitos del artículo 14.1.h) de la Ley del IRNR pueda alcanzar únicamente el 3,75%. De este modo, se está favoreciendo a los inversores no residentes, resultando un trato discriminatorio respecto de los inversores residentes en territorio español.

Alternativamente, podría condicionarse el porcentaje de exención aplicable a los dividendos recibidos de este tipo de entidades en función de dos posibles criterios alternativos:

- (i) Según la proporción existente de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de vivienda social respecto del total de arrendamientos de viviendas.
- (ii) Aumento de la exención según el compromiso de reinversión de los beneficios obtenidos en la propia actividad de arrendamiento de vivienda.

No obstante, teniendo en cuenta que la finalidad de la modificación podría también pretender atraer el capital privado y favorecer la colaboración público-privada, posiblemente la propuesta de modificación del porcentaje de exención del 50% actual a uno superior podría resultar más eficaz en la medida en que la rentabilidad de la inversión incrementa, incluso supera a la resultante de incrementar la bonificación del 85% actual al 99%.

Por ello, con el fin de justificar tal manifestación, seguidamente se adjunta un ejemplo numérico sencillo en el que se analiza el impacto tributario de la modificación del porcentaje de bonificación y de la modificación del porcentaje de exención de los dividendos, análisis realizados desde la perspectiva conjunta del vehículo inversor, así como de los socios inversores:

	RÉGIMEN ARRENDAMIENTO VIVIENDAS: Actual	RÉGIMEN ARRENDAMIENTO VIVIENDAS: Modificación bonificación IS	RÉGIMEN ARRENDAMIENTO VIVIENDAS: Modificación exención dividendo IS
Beneficio	100	100	100
Base imponible	100	100	100
Tipo impositivo	25%	25%	25%
Cuota íntegra	25	25	25
Bonificación	85%	99%	85%
Cuota íntegra ajustada	3,75	0,25	3,75
Tipo efectivo IS	3,75%	0,25%	3,75%
Renta neta	96,25	99,75	96,25
<b>Tributación en sede de socio persona jurídica - IS: distribución de dividendos</b>			
Ingreso financiero	96,25	99,75	96,25
Exención	50%	50%	100%
Base imponible	48,13	49,88	0,00
Tipo impositivo	25%	25%	25%
Cuota íntegra	12,03	12,47	0,00
Total cuotas íntegras	15,78	12,72	3,75
Tipo efectivo total	15,78%	12,72%	3,75%

#### 4.2.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- De conformidad con el artículo 45.I.B.22 de Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las SOCIMI gozan de una bonificación del 95% de la cuota de ITPAJD en la adquisición de las viviendas destinadas al arrendamiento, así como por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. Con la modificación propuesta se pretende extender dicha bonificación al supuesto de entidades de arrendamiento de viviendas incorporándose un apartado 27 al redactado del artículo 45.I.B de la citada Ley.

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
Art. 45 <i>Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen</i>	Art. 45 <i>Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen</i>

<p><i>a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:</i></p> <p><i>I.</i> <i>A) Estarán exentos del impuesto:</i> <i>(...)</i></p> <p><i>20. (...)</i></p> <p><i>3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.</i></p> <p><i>Del mismo modo, dichas instituciones gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles establecidos en las letras c) y d) del artículo 28.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.</i></p>	<p><i>a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:</i></p> <p><i>I.</i> <i>A) Estarán exentos del impuesto:</i> <i>(...)</i></p> <p><i>20. (...)</i></p> <p><i>3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.</i></p> <p><i>Del mismo modo, dichas instituciones gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles establecidos en las letras c) y d) del artículo 28.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>27. Las entidades que opten por aplicar el régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas regulado en el Capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades gozarán de una bonificación del 95 por ciento de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al</i></p>
--	--

	<p><i>arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento exigido por el citado régimen especial.</i></p>
--	---

Justificación de la medida: con el fin de incentivar la inversión en este tipo de entidades, asimilar su tratamiento al de las SOCIMI y favorecer la oferta de viviendas en arrendamiento, se propone incorporar esta exención en adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento por este tipo de entidades, así como en la adquisición de los terrenos en los que promuevan dichas viviendas.

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

### 5.1. Incentivos fiscales en sede del arrendador persona física

En sede del arrendador, con carácter general, los rendimientos procedentes del arrendamiento de una vivienda constituyen para el arrendador persona física, un rendimiento de capital inmobiliario. La cuantificación de este rendimiento se realizará restando de los ingresos los gastos deducibles, pudiendo resultar negativo.

Únicamente si el arrendamiento se realiza en el marco de una actividad económica, las cantidades obtenidas no tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario, sino de actividades económicas. A estos efectos, se entiende que el arrendamiento se realiza como actividad económica cuando en el desarrollo de la actividad exista, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, para el desarrollo de dicha gestión.

La normativa del IRPF, en su artículo 23.2 contempla un beneficio fiscal para el arrendamiento de inmuebles que se destinen a vivienda en los términos que siguen:

*“2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.”*

De acuerdo con el precepto arriba transcrito, los arrendadores de bienes inmuebles destinados a vivienda, tienen derecho a reducir el rendimiento neto positivo, calculado por diferencia entre la totalidad de ingresos íntegros y los gastos necesarios que tengan consideración de deducibles, en un 60 por cien.

Esta reducción solo aplica respecto de los rendimientos netos positivos declarados por el contribuyente, no así, por tanto, cuando se trate de rendimientos negativos o de rendimientos positivos que sean descubiertos por la Administración.

Procede recordar que, la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, modificó, con efectos a partir del 1 de enero de 2015, el artículo 23.2 de la LIRPF, suprimiendo la reducción del 100 por cien que aplicaba cuando el arrendatario tenía una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el periodo impositivo superiores al IPREM.

Finalmente, y teniendo en cuenta que el IRPF es un impuesto parcialmente cedido a las comunidades autónomas, algunas, con el fin de promover el alquiler social, han establecido beneficios fiscales al arrendamiento de vivienda social.

Entre ellas, la Comunidad de Aragón tiene aprobada una deducción del 30 por ciento en la cuota íntegra autonómica (artículo 110.13 del Decreto Legislativo 1/2005).

En concreto, la aplicación de la deducción viene condicionada a que el contribuyente ponga una o más viviendas a disposición de la Administración de esta comunidad autónoma, o de alguna de las entidades a las que se atribuya la gestión del Plan de Vivienda Social de Aragón. La base de la deducción es la cuota íntegra autonómica que corresponda a la base liquidable general derivada de los rendimientos netos de capital inmobiliario, una vez aplicadas las reducciones previstas para el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda y por rendimientos netos con un periodo de generación superior a dos años o calificados reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo.

### Justificación de la medida

Ante el importante reto de dar respuesta al derecho a una vivienda digna y adecuada para una parte significativa de la población que no puede o no desea acceder a una vivienda mediante su adquisición, debe potenciarse la figura del arrendamiento en España.

En particular, dados los insuficientes recursos económicos de muchos hogares, aparecen como imprescindibles las políticas de fomento de viviendas de alquiler



asequible, tan sólo asumibles desde la óptica de una fuerte implicación pública, que contribuyan a reducir costes y a poder limitar así las rentas del alquiler a las capacidades de pago de los futuros usuarios de estas viviendas.

Teniendo en cuenta que no se dispone de un parque público de viviendas suficiente, es necesario incrementar de manera efectiva la oferta general de viviendas a precios moderados y, en especial, de viviendas de protección pública en régimen de alquiler, involucrando a empresas privadas y personas físicas que dispongan de inmuebles que se puedan destinar a este fin.

Por consiguiente, para fomentar la figura del alquiler, resulta fundamental que la normativa fiscal disponga ciertos beneficios fiscales a favor las personas físicas titulares de inmuebles que los arrienden para su uso como vivienda, sujeto a ciertas condiciones, o bien, los pongan a disposición de la Administración para que sea ésta quien las gestione dentro de un pan de vivienda social.

### Propuesta de redactado

El siguiente cuadro expone una comparativa de la redacción actual de LIVA y nuestra propuesta de modificación legislativa:

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><b>Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones</b></p> <p>2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.</p>	<p><b>Artículo 23. Gastos deducibles y reducciones</b></p> <p>2. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.</p> <p>3. Dicha reducción será del 100 por ciento, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre XX y XX años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el periodo impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.</p>

	- También se podría limitar los ingresos por rentas de alquiler a que sea un precio social, renunciando a precios de mercado-
--	---

## 5.2. Incentivos fiscales en sede del arrendatario

Por su parte, en sede del arrendatario, dado el carácter residual de la calificación de una renta como ganancia o pérdida patrimonial respecto de otras fuentes de renta, la obtención de ayudas públicas por sus beneficiarios se calificará como una ganancia patrimonial.

En este sentido, la doctrina administrativa, citamos entre otras, la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V1103-17, de 10 de mayo, donde califica como ganancias patrimoniales para sus beneficiarios las ayudas públicas o sociales para sufragar los costes del alquiler de vivienda, al constituir una variación en el valor del patrimonio del contribuyente y no proceder de ningún otro concepto sujeto por el IRPF, en los siguientes términos:

*“Conforme a esta definición, la percepción de ayudas al alquiler de viviendas constituyen para sus beneficiarios una ganancia patrimonial, al constituir una variación en el valor del patrimonio del contribuyente puesta de manifiesto por una alteración en su composición (incorporación de la ayuda) y no proceder dicha variación de ningún otro concepto sujeto por este Impuesto. A ello hay que añadir que dicha ganancia patrimonial no se encuentra amparada por ninguno de los supuestos de exención o no sujeción regulados en el Impuesto.”*

Adicionalmente, téngase en cuenta que los contribuyentes del IRPF están obligados a presentar la declaración por este impuesto con ciertos límites y condiciones establecidos en el artículo 96 de la Ley del Impuesto.

En concreto, la ley exceptúa de la obligación de declarar a aquellos contribuyentes que obtengan rentas procedentes de rendimientos del trabajo, con el límite de 22.000 euros anuales. No obstante, con carácter general, este límite se ve reducido a 14.000 euros cuando el contribuyente percibe rendimientos de más de un pagador.

Por lo que se refiere a las ganancias patrimoniales, el apartado 2 del citado artículo 96, dispone que estarán obligados a declarar aquellos contribuyentes que obtengan rendimientos íntegros del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.

En este sentido, calificándose las ayudas al alquiler como ganancias patrimoniales, superando el importe de la ayuda en 1.600 euros anuales, muchos de los contribuyentes que las perciben, aun no superando el límite de los 22.000 euros anuales en rendimientos del trabajo, se verían obligados igualmente a presentar la declaración de renta, y por tanto, se verían perjudicados económicamente.

### Justificación de la medida

No parece lógico que aquellos que reciben ayudas económicas para el acceso a una vivienda digna por no disponer de recursos económicos suficientes, acaben tributando por las ayudas recibidas, por calificarse éstas como ganancia patrimonial sujeta al impuesto.

En coherencia con lo anterior, resulta fundamental que la normativa fiscal disponga la exoneración de tributación en el IRPF de este tipo de ayudas.

Con la finalidad de que la Administración Tributaria no perdiera el control de las subvenciones/ayudas satisfechas, se podría incorporar una casilla en la Declaración del IRPF, haciendo constar la percepción de las mismas a efectos informativos.

Igualmente, no parece lógico que la percepción de ayudas para el acceso a una vivienda digna, compute a los efectos del cálculo del límite a la obligación de declarar por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En coherencia con lo anterior, y para el caso de no prosperar la exención del impuesto las rentas percibidas por este concepto, resulta fundamental que, al menos, estas ayudas no computen para el límite cuantitativo establecido para considerar un contribuyente obligado a la presentación de la declaración del impuesto.

La normativa prevé que esta modificación se pueda introducir en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

### Propuesta de redactado

El siguiente cuadro expone una comparativa de la redacción actual de LIVA y nuestra propuesta de modificación legislativa:

Redacción actual	Propuesta modificación legislativa
<p><b>Artículo 7. Rentas exentas.</b></p> <p>Estarán exentas las siguientes rentas:</p> <p><b>Artículo 96. Obligación de declarar.</b></p> <p>1. Los contribuyentes estarán obligados a presentar y suscribir declaración por este Impuesto, con los límites y condiciones que reglamentariamente se establezcan.</p> <p>2. No obstante, no tendrán que declarar los contribuyentes que obtengan rentas procedentes exclusivamente de las siguientes fuentes, en tributación individual o conjunta:</p> <p>a) Rendimientos íntegros del trabajo, con el límite de 22.000 euros anuales.</p> <p>b) Los rendimientos del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.</p> <p>Lo dispuesto en esta letra no será de aplicación respecto de las ganancias patrimoniales procedentes de transmisiones o reembolsos de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva en las que la base de retención, conforme a lo que establezca reglamentariamente, no proceda determinarla por la cuantía a integrar en la base imponible.</p> <p>(...)</p>	<p><b>Artículo 7. Rentas exentas.</b></p> <p>Estarán exentas las siguientes rentas:</p> <p><i>z1) Las prestaciones y ayudas percibidas de cualquiera de las Administraciones públicas, para el acceso a una vivienda en alquiler.</i></p> <p><b>Artículo 96. Obligación de declarar.</b></p> <p>1. Los contribuyentes estarán obligados a presentar y suscribir declaración por este Impuesto, con los límites y condiciones que reglamentariamente se establezcan.</p> <p>2. No obstante, no tendrán que declarar los contribuyentes que obtengan rentas procedentes exclusivamente de las siguientes fuentes, en tributación individual o conjunta:</p> <p>a) Rendimientos íntegros del trabajo, con el límite de 22.000 euros anuales.</p> <p>b) Los rendimientos del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.</p> <p>Lo dispuesto en esta letra no será de aplicación respecto de las ganancias patrimoniales procedentes de transmisiones o reembolsos de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva en las que la base de retención, conforme a lo que establezca reglamentariamente, no proceda determinarla por la cuantía a integrar en la base imponible.</p> <p><i>A los efectos de lo dispuesto en esta letra, no se tendrá en cuenta las ayudas</i></p>

	<p><i>que se perciban para el acceso a una vivienda digna en el marco de una política social.</i></p> <p>(...)</p>
--	--

José Manuel Luna  
Abogado y economista  
[jmluna@duransindreu.com](mailto:jmluna@duransindreu.com)

Ariadna Celada  
Abogada  
[acelada@duransindreu.com](mailto:acelada@duransindreu.com)

Marta Puig  
Abogada y economista  
[mpuig@duransindreu.com](mailto:mpuig@duransindreu.com)

*Este informe expresa nuestra opinión profesional que ofrecemos en el marco del encargo y análisis realizado y que sometemos a otras opiniones mejor fundamentadas en derechos, así como a las resoluciones judiciales que puedan resultar de aplicación respecto al supuesto estudiado.*

*Así mismo se hace expreso advertimiento que el presente informe expresa nuestra opinión profesional sobre las cuestiones analizadas exclusivamente sobre la base de la información facilitada por la compañía, la cual ha asumido, a los efectos de nuestras conclusiones, que era completa y veraz, sin que el presente trabajo constituya en ningún caso un trabajo de auditoría legal y sin que para la emisión del mismo se haya realizado ningún procedimiento de verificación propio de este tipo de procesos de auditoría.*

Durán-Sindreu, Asesores Legales y Tributarios, S.L.P.

Barcelona - Madrid - Valencia - Granada

[www.duransindreu.com](http://www.duransindreu.com)

N.I.F. B-62340716 / VAT ES-B62340716  
Avda. Diagonal 618, 3ª Planta - 08021. Barcelona  
T. 93 602 52 22  
Registro Mercantil de Barcelona - Tom 41.890, foli 71, full 223.258

## **ANEXO**

**RÉGIMEN  
ARRENDAMIENTO  
VIVIENDAS**

**SOCIMI**

**IIC**

Beneficio	100	100	100
Base imponible	100	100	100
Tipo impositivo	25%	0%	1%
Cuota íntegra	25	0	1
<b>Bonificación</b>	<b>85%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Cuota íntegra ajustada	3,75	0	1

Tipo efectivo IS	3,75%	0,00%	1,00%
Renta neta	96,25	100	99

**Tributación en sede de socio persona jurídica - IS: distribución de dividendos**

Ingreso financiero	96,25	100	99
<b>Exención</b>	<b>50%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Base imponible	48,13	100,00	99,00
Tipo impositivo	25%	25%	25%
Cuota íntegra	12,03	25,00	24,75

Total cuotas íntegras	15,78	25,00	25,75
Tipo efectivo total	15,78%	25,00%	25,75%