

The screenshot shows the top navigation bar of Expansión.com with the date 'Lunes, 26.03.2012'. The main header includes 'Expansión.com' and 'Expansion en ORBYT.'. Below the header is a menu with categories like 'Mi dinero', 'Empresas', 'Economía', 'Sociedad', 'Opinión', 'Jurídico', 'Directivos', 'Multimedia', 'Tendencias', 'Emprendedores&Empleo', and 'Noticias, cotizaciones...'. A secondary menu lists 'Comentarios', 'Foros', 'Blogs', 'Editoriales y llaves', 'Documentos', 'Tribunas', 'Encuentros', and 'Encuestas'. A market ticker shows: IBEX35 8.239,7 (-0,51%), I.G. BOLSA MADRID 830,4 (-0,47%), DOW JONES 13.216,2 (+1,04%), and EURO STOXX 2.546,6 (+0,84%). The main content area is titled 'Encuentros' and features an article by Joan Pons, a member of EFPA España, discussing tax optimization. A 'Foros' sidebar on the right lists various discussion topics.



¿Cómo puedo optimizar fiscalmente mi patrimonio financiero e inmobiliario? Joan Pons, miembro de EFPA España, ha resuelto sus dudas

23/03/2012

¿De qué manera puedo sacar partido de las ventajas fiscales? ¿Cómo puedo mejorar fiscalmente el patrimonio de una persona física con la aportación a una sociedad? ¿Cuáles son las últimas novedades fiscales y cómo me afectan? Joan Pons, miembro de EFPA (Asociación Europea de Asesores Financieros) España, ha respondido a sus dudas sobre fiscalidad.

Consultas: 15

1. 12:30jose costa

Poseo varios inmuebles que tengo arrendados. Como puedo transformar mi patrimonio personal en s.ociudad para tributar menos? Los gastos de aportar mi patrimonio personal a la nueva sociedad, que constituiría yo mimo con mi hijo, son muy elevados

Hola Jose, Nos remitimos a lo que hemos comentado a Pedro (consulta 1) sobre la tributación cuando se aporta a una sociedad el patrimonio inmobiliario no afecto a una actividad empresarial. En caso contrario, esto es, que tu patrimonio personal esté generando rendimientos de actividades económicas, su aportación a la sociedad podría acogerse al régimen especial de diferimiento (esto es, no pagaría impuestos hoy), siempre que se cumplieran los requisitos legalmente exigidos. Esta opción te permitiría aportar sin coste fiscal alguno. Saludos, Joan

2. 23/03/201212:21jose

En el último IRPF los gastos e ingresos de inmuebles arrendados ya no se pueden acumular (o sea sumar todos los ingresos y restar la suma de todos los gastos) ingresos y gastos. Ahora hay que hacer las cuentas inmueble por inmueble. ¿No es expropiatorio? P.ej. si tienes tres pisos, dos no pagan renta y presentas juicio por desahucio y el tercero (el más pequeño) sí paga, resulta que acabo pagando a Hacienda, cuando en realidad estoy en pérdidas, pues la suma de los gastos de los tres pisos es bastante mayor que lo que ingreso por el piso pequeño. ¿Qué se puede hacer? Insisto, creo que es expropiatorio. Gracias.

Hola Jose, En los arrendamientos de inmuebles por personas físicas, los gastos financieros y de reparación y conservación no pueden exceder de los ingresos íntegros por inmueble, situación que no ocurre con el resto de gastos (por ejemplo, portería, IBI, amortización...). No obstante, tienes cuatro años para poderte deducir este importe no deducido. En tu caso, si no tienes alquilados los dos pisos grandes a que te refieres, es cierto que el criterio de Tributos es aplicarte la imputación de rentas sobre los mismos (es decir, te presume un rendimiento mínimo positivo a pesar de tener únicamente gastos), en lugar de considerar que tienes un rendimiento de capital inmobiliario negativo. Saludos, Joan.

3. 23/03/2012 12:15 **pedro peñalver castellon**

Hola, un enlace interesante de información o libro recomendable sobre sociedades patrimoniales?? Gracias,

Hola Pedro, Un manual recomendable es el de "GESTIÓN DEL PATRIMONIO PERSONAL" que publica MEMENTO PRÁCTICO- FRANCIS LEFEBVRE, aunque desconozco si ya se ha publicado el del año 2012. Saludos, Joan.

4. 23/03/2012 12:10 **jesus**

¿De qué volumen de patrimonio inmobiliario o financiero tenemos que hablar para justificar a efectos de IP/ISD la existencia de una empresa dedicado a gestionarlo?

Hola Jesús, Estás tratando el "quid" de la cuestión respecto al patrimonio empresarial inmobiliario. La normativa del IRPF, a la que se remite la del IP e indirectamente la del ISD (salvo alguna Comunidad Autónoma que establece sus propios requisitos), considera que el arrendamiento de inmuebles constituye una actividad económica si se cuenta con al menos un local exclusivamente destinado a su gestión y con un empleado con contrato laboral y a jornada completa. Es decir, no exige un mínimo número de inmuebles, si bien es cierto que la Inspección está cuestionando esta calificación cuando se trata de muy pocos. Así por ejemplo, en la nueva normativa del ISD en Cataluña ya se exige que, como mínimo, se cuente con esos medios, si bien los mismos no son suficientes para acreditar la actividad empresarial. Respecto al patrimonio financiero, nunca puede tener la consideración de empresarial, salvo cuando se trate de acciones que representen más del 5% en sociedades con "actividad empresarial". Saludos, Joan.

5. 23/03/2012 12:02 **Francisco Jorge Martín**

En patrimonios inmobiliarios titilados por una persona física y de cara a evitar el impuesto de sucesiones, ¿Es interesante fiscalmente la aportación a una sociedad patrimonial con participación de los hijos para evitar dicho impuesto?. Gracias

Hola Francisco, Tal y como hemos comentado a Pedro, la tributación en el Impuesto sobre Sucesiones dependerá de la normativa de la Comunidad Autónoma (CCAA) donde resida el causante. En el caso de que la transmisión de padres a hijos esté sujeta a tributación en la CCAA de que se trate, la aplicación de la bonificación del 95% de empresa familiar puede ser una vía para eliminar de facto dicha tributación. Para ello, si el patrimonio inmobiliario se gestionara con medios materiales y humanos suficientes, podría calificarse como empresarial y su transmisión por herencia, tanto si es titularidad de una persona física como si lo es de una sociedad, podría gozar de dicha bonificación, si se cumplen el resto de requisitos legalmente exigidos. En este sentido, en la práctica son más sencillos de cumplir estos requisitos cuando ese patrimonio empresarial inmobiliario se ha aportado a una sociedad. Por último, apuntar que el cumplimiento de estos requisitos también puede suponer la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio, reestablecido en 2011. Un saludo, Joan.

6. 23/03/2012 11:53 **pedro peñalver**

Hola Joan, me podrias decir si sigue siendo interesante con las nuevas reformas crear una sociedad patrimonial y así pagar menos impuestos y sobre todo a la hora de una posible herencia.....Por otra parte, el patrimonio en este caso son muebles mobiliarios(acciones, fondos de inversión...) y bienes inmobiliarios (pisos y 2 locales comerciales), una farmacia podría formar parte de esa hipotética sociedad patrimonial. Gracias

Hola Pedro, Asumimos que el patrimonio mobiliario e inmobiliario a aportar no está afecto a una actividad empresarial. En tal caso, se generaría una ganancia patrimonial por la diferencia entre el valor de mercado actual y su valor de adquisición, que tributará al tipo del 21%-24%-27%, sin perjuicio de que respecto a los activos adquiridos antes del 31/12/1994 se puedan aplicar los coeficientes de abatimiento que reducirían esta tributación. Una vez estos activos estén en la sociedad, es cierto que su tributación (tipo general del 30% del Impuesto sobre Sociedades puede ser inferior a la que corresponde al IRPF de la persona física (21%-24%-27% sobre productos financieros y tipos marginales de hasta 56% en Cataluña sobre arrendamientos). En cuanto al negocio de farmacia, entendemos que previamente debería analizarse si desde un punto de vista legal se puede realizar esta operación. Y, por último, en cuanto a la herencia, dependerá de la normativa aplicable, que se corresponderá con la de la CCAA del causante (fallecido titular del patrimonio / sociedad), dado que ya sabes que hay CCAA en las que efectivamente no se liquida este impuesto. Saludos, Joan.

7. 23/03/201213:33Jose Carlos Gaspar Romero

Buenos Dias, Estoy pensando hacer lo siguiente: a dia de hoy tengo en mi patrimonio un piso arrendado en Madrid y un comercio, que esta a nombre de mi madre. Lo que deseo es constituir una sociedad a la que aportar estos inmuebles, en aras de seguir creciendo esa sociedad patrimonial en el futuro. Es esto factible? Tiene un elevado coste o no?

Hola José Carlos, Tu pregunta ha sido contestada en anteriores respuestas. En caso de que tengas alguna duda adicional, nos la puedes plantear cuando quieras. Saludos, Joan

8. 23/03/201213:28Luis

Buenos días, me gustaría saber si existen posibilidades de exención o reducción fiscal en el caso de transmisiones de vehículos entre empresas, ya sea mediante compra-venta, donación, o cualquier otra posibilidad . Muchas gracias, Un saludo.

Hola Luis, Asumiendo que la transmisión estará sujeta a IVA, en tanto la realiza un sujeto pasivo del impuesto, la Compañía deberá repercutir el tipo de 18%, si bien la base imponible dependerá del IVA que fue deducible en el momento de su adquisición. Saludos, Joan

9. 23/03/201213:27JAVIER

En relación con unos inmuebles de los que son propietarios varios hermanos, me gustaría saber si la forma fiscalmente más favorable para transmitirlos entre ellos es crear una sociedad..

Apreciado Javier, ¿Podrías concretarnos más la pregunta que planteas? ¿Cada hermano tiene inmuebles propios o los hermanos son copropietarios de los inmuebles? ¿Cuántos inmuebles y hermanos son? ¿Se arriendan los inmuebles? ¿Dónde están ubicados? ¿Se dispone de medios materiales y humanos? Saludos, Joan

10. 23/03/201213:27Antonio

Hola Joan, tengo aproximadamente 400.000 euros en diferentes productos a plazo fijo y cobrando por la mayoría de ellos cupones por los intereses, con la correspondiente retención del 21%, y unos ingresos extra al año de aprox 18.000 eur. la pregunta es: ¿ el rendimiento de los

intereses se suman a los demás ingresos y luego se liquida en función de la suma de las dos cantidades, o la tributación de los intereses es únicamente la retención del 21%?

Hola Antonio, Si los ingresos de 18.000 euros no son financieros y no se integran en la base imponible del ahorro, no se añaden a los intereses de los plazos fijos. Por tanto, la tributación de estos intereses será del 21%-24%-27% (en función del escalado que ya hemos comentado en respuestas anteriores) con independencia de que la retención haya sido del 21%. Saludos, Joan

11. 23/03/201213:04jarsis

¿puedo hacer una disminución de capital social, con entrega de inmuebles a los socios, cual sería su coste fiscal?

Hola Jarsis, Asumiendo que los socios son personas físicas y que el capital reducido afecta a todas las acciones de la sociedad, el valor de mercado de los inmuebles entregados reducirá el coste de adquisición de dichas acciones y, si excede de dicho valor de adquisición, este exceso tributa como rendimiento de capital mobiliario con los tipos 21%-24%-27%. Si la operación se instrumentara como compraventa de autocartera para su reducción de capital, y se cumplieran otros requisitos, se podría calificar la renta como ganancia patrimonial y, en el caso de que las acciones afectadas hubiesen sido adquiridas antes del 31/12/1994, cabría aplicar los coeficientes de abatimiento, si bien es cierto que se trata de una cuestión a veces discutida por la Inspección. Saludos, Joan

12. 23/03/201212:54Francisco Fernández perosanz

Buenos días, En mi familia disponemos de un edificio en la zona de la latina de Madrid. Dicho edificio no ha pasado la ITE y para solventar esta problemática tenemos dos opciones. 1º acometer una importante inversión 2º proceder a la venta del inmueble La segunda opción es la que vemos más factible, en este caso la propiedad del edificio es de una persona física procedente de una herencia. Nos gustaría saber como proceder en la venta para que sea más beneficioso fiscalmente? Gracias, saludos

Hola Francisco, La venta del inmueble generará una ganancia patrimonial por la diferencia entre el precio percibido y el valor de adjudicación que conste en la escritura de aceptación de la herencia, sobre el cual se podrán aplicar los coeficientes de actualización (inflación). En el caso de que el fallecimiento del causante hubiera sido anterior al 31/12/1994, el heredero -transmitente podrá aplicar los coeficientes de abatimiento que reducen dicha ganancia patrimonial. El importe neto de su ganancia patrimonial, que se integra en la base del ahorro del IRPF, deberá tributar al tipo del 21% (los primeros 6.000€), 24% (entre 6.000€ y 24.000€) y 27% (a partir de 24.000€). Saludos, Joan

13. 23/03/201212:49Pedro Lopez

Como puedo mejorar la fiscalidad teniendo varios pisos sin alquilar. Es mejor montar una sociedad? Como se tendría que hacer y que requisitos son necesarios. Muchas gracias.

Hola Pedro, Como hemos comentado antes, en los pisos sin alquilar, titularidad de personas físicas, se les presume una renta anual de entre el 1,1% y el 2% de su valor catastral, sin deducción de gastos. Esta imputación de rentas no se daría si el propietario de los pisos es una sociedad, en cuyo caso sólo generaría rendimientos negativos (amortización de la construcción, IBI, ...). Ahora bien, debes tener en cuenta que si estos pisos son utilizados por alguna persona física vinculada a la sociedad (p.ej: el socio que los ha aportado), la normativa de precios de transferencia exige que la sociedad le cobre una renta, a valor de mercado, por su uso, situación que en la práctica resulta bastante complicada. Respecto a los requisitos para la aportación, nos remitimos a las respuestas anteriores. Saludos, Joan

14. 23/03/201212:39charo

Tengo entendido que fiscalmente los arrendamientos salen mejor parados para las personas físicas que para empresas. Es esto así?, o sería mejor (en el caso de pequeños patrimonios, alrededor de 1 MM ?) generar una empresa de gestión?

Hola Charo, Para contestar a esta pregunta hay que tener en cuenta las diversas alternativas que plantea la normativa fiscal respecto a los arrendamientos de inmuebles. Para personas físicas (IRPF), las rentas se integran en la base imponible general, tributando al tipo marginal (que en Cataluña llega al 56%), con las siguientes dos alternativas en cuanto a su calificación: i) en el caso de que generen rendimientos de capital inmobiliario, es cierto que los gastos deducibles tienen alguna restricción (ver consulta 12:21 Jose) pero el arrendamiento de viviendas puede gozar de una reducción del 60% o 100% del rendimiento neto; ii) en cambio, si generan rendimientos de actividades económicas, no existe dicha limitación de gastos pero tampoco aplica la mencionada reducción. Para sociedades (IS), la renta se calcula a partir del beneficio contable, con un tipo impositivo general del 30%. Ahora bien, si se aplica el régimen de pymes o de microempresas (para lo cual Hacienda exige que la Compañía disponga de medios materiales y humanos para ello), tendrán un tipo impositivo inferior y otros beneficios (p.ej.: en amortizaciones, provisiones, ...). Además, existe un régimen especial de arrendamiento de viviendas que, si bien es incompatible con el de pymes, permite aplicar una bonificación del 85% sobre la cuota del IS, que por tanto supone una tributación efectiva del 4,5% (con unos requisitos mínimos a cumplir, p.ej: mínimo 10 viviendas, con superficies inferiores a 135 m2). Saludos, Joan

15. 23/03/2012 12:30 Jose costa

Poseo varios inmuebles que tengo arrendados. Como puedo transformar mi patrimonio personal en sociedad para tributar menos? Los gastos de aportar mi patrimonio personal a la nueva sociedad, que constituiría yo mismo con mi hijo, son muy elevados

Hola Jose, Nos remitimos a lo que hemos comentado a Pedro (consulta 1) sobre la tributación cuando se aporta a una sociedad el patrimonio inmobiliario no afecto a una actividad empresarial. En caso contrario, esto es, que tu patrimonio personal esté generando rendimientos de actividades económicas, su aportación a la sociedad podría acogerse al régimen especial de diferimiento (esto es, no pagaría impuestos hoy), siempre que se cumplieran los requisitos legalmente exigidos. Esta opción te permitiría aportar sin coste fiscal alguno. Saludos, Joan

16. 14:19 Joan Pons

Despedida

Apreciados todos, La verdad es que nos habéis planteado cuestiones ciertamente complejas que, en la mayoría de los casos, requieren de un mayor análisis en profundidad. Y ya sabéis que en esto de los impuestos, la respuesta preferida de los asesores es "depende". Tanto Marta Puig, de nuestro equipo, quien me ha ayudado a responderos, como yo mismo, hemos disfrutado de esta hora y, ponemos nuestro despacho LinkTax (cuya web www.linktax.es estará operativa la semana que viene), de Barcelona, a vuestra disposición para cualquier tema fiscal que os pueda surgir, tal y como estamos haciendo con todos los miembros de EFPA a través de las respuestas a las consultas de expertos que se cuelgan en la web www.efpa.es. Saludos a todos y hasta la próxima, Joan Pons, abogado economista, socio de LinkTax y miembro del Comité de Servicios de EFPA