

## CURSO

# RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS EN EL IS

MIÉRCOLES, 3 DE ABRIL DE 2019, DE 16.00H A 19.00H

### 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN (*art.48 LIS y art. 53 TRLIS*):

El objetivo en este primer punto es explicar los principales elementos y requisitos del ámbito de aplicación haciendo especial hincapié en aquellos elementos en los que se presenta más conflictividad; para ello, se va a complementar con consultas de la DGT, resoluciones de TEAC/TEAR y cuestiones regularizadas por la AEAT.

En muchas ocasiones, la idea es plantear las cuestiones en formato pregunta-respuesta para hacer más atractiva la sesión para el oyente.

Este primer apartado se desglosa en lo siguiente:

- **Actividad económica principal: arrendamiento de viviendas.**

Definición, concepto y remisión a la Ley de Arrendamientos Urbanos, elementos accesorios a la vivienda (garajes, trasteros, etc.)

Se incluyen: consultas DGT y elementos regularizados por la Inspección de los Tributos sobre esta cuestión.

Importancia del concepto de actividad económica.

En esta cuestión, se va asimismo a deslindar adecuadamente el arrendamiento de vivienda a estos efectos respecto del arrendamiento de vivienda para uso turístico (es decir, entre otros, AIRBNB), y la correcta tributación de esta última modalidad.

- **1º requisito: artículo 48.2.a LIS** [respecto del conjunto de los requisitos del artículo 48.2 LIS, se propone explicar brevemente la evolución normativa desde el inicio de la vigencia del TRLIS y, posteriormente la LIS actual]  
Análisis de las cuestiones conflictivas y consultas DGT (por ejemplo, sobre viviendas en comunidades de bienes).
- **2º requisito: artículo 48.2.b LIS**  
Sobre el cómputo del plazo, destaca el análisis de las consecuencias del incumplimiento de este requisito → importantes consultas DGT sobre esta materia (transmisión antes del plazo de permanencia).
- **3º requisito: artículo 48.2.c LIS**  
Sobre la contabilización separada, conviene destacar que es un elemento clave en la práctica en cuanto al reparto de los gastos generales (importancia de una buena contabilidad analítica interna) → destacan consultas DGT y actas de Inspección.
- **4º requisito: artículo 48.2.d LIS**  
Uno de los puntos más destacados: el cálculo del porcentaje de rentas entre la actividad principal de arrendamiento y actividades complementarias → importante a efectos de la Inspección: se proporcionará el criterio administrativo de la DGT y su utilización por la AEAT en las regularizaciones.  
Consultas DGT: sobre rentas negativas, ingresos extraordinarios, distinción entre renta e ingreso, consecuencias incumplimiento para años posteriores, etc.)

## 2. OPCIÓN Y RENUNCIA POR EL RÉGIMEN (art. 48.3 LIS y art. 53.3 TRLIS)

## 3. CONCURRENCIA CON OTROS RÉGIMENES (art. 48.4 LIS y art. 53.4 TRLIS)

Esta parte es también muy relevante en la sesión: muchas de las cuestiones conflictivas en la práctica surgen respecto del deslinde entre el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas y otros regímenes especiales.

Principio general (art. 48.4 LIS): incompatibilidad salvo con 4 regímenes que se explican a continuación.

Particularidad con régimen especial de Entidades de Reducida Dimensión (ERD): posibilidad de optar entre incentivos de uno u otro régimen.

Regímenes compatibles:

- a. CONSOLIDACIÓN FISCAL
- b. FUSIONES, ESCISIONES, APORTACIONES DE ACTIVOS y CANJE DE VALORES
- c. TRANSPARENCIA FISCAL INTERNACIONAL
- d. ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Explicación de cada uno de ellos (especial importancia en el régimen de fusiones) a efectos de su deslinde y relevancia práctica con el régimen de entidades dedicadas a la actividad de arrendamiento de viviendas.

Consultas DGT y extractos de actas de la Inspección de los Tributos.

#### **4. APLICACIÓN PRÁCTICA**

Se va a plantear la realización de una serie de **casos prácticos y ejemplos** para poder desarrollar el cálculo de la bonificación en una liquidación del Impuesto sobre Sociedades. De esta forma, se puede visualizar correctamente lo siguiente:

- Incompatibilidad con la reserva de capitalización del art. 25 LIS (importante consulta DGT sobre las especialidades en cuanto al importe y al límite):
- Distribución de dividendos de sociedades cuyas rentas han sido previamente bonificadas por el art. 49 LIS (explicación del *art. 49.2 LIS* con la exención del *art. 21.1 LIS*).  
Deslinde y consecuencias si el socio es persona física o persona jurídica.
- Plusvalías por la venta de participaciones en sociedades cuyas rentas han sido previamente bonificadas por el art. 49 LIS (explicación del *art. 49.2 LIS* con la exención del *art. 21.3 LIS*).  
Deslinde y consecuencias si el socio es persona física o persona jurídica.

Asimismo, se va exponer los **pasos a seguir en la aplicación de la bonificación** utilizados por la Inspección de los Tributos en un acta tras la correspondiente regularización.

#### **5. CONCLUSIONES Y TURNO DE PREGUNTAS.**

##### **PONENTES:**

**MARTA TEJA CRESPO**

**DIEGO TORTOSA MARTÍNEZ.**

Inspectores de Hacienda del Estado. Dependencia Regional de Inspección de Catalunya.

##### **COORDINADOR DEL CURS:**

**FRANCISCO PRETUS LABAYEN.** Coordinador Grupo IS. Delegació Catalana. Abogado. Economista. Miembro AEDAF



---

**ORGANIZA:**

AEDAF D.T. de Catalunya

**LUGAR:**

Sede de la D.T. Catalunya  
C / Provença, 281, baixos. 08037 Barcelona

**FECHA Y HORARIO:**

3 de abril de 2019 de 16.00h a 19.00h

**PRECIO:**

Associats: 22€ + IVA  
Col·laboradors: 80€ + IVA

**INSCRIPCIÓN:**

<https://www.aedaf.cat/activitats/2019/4/3>

**Plazas limitadas:**

Es necesaria la inscripción previa.

---