

MEDIDAS FISCALES DE ESTÍMULO EN LA VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

(RD-Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los
activos inmobiliarios del sector financiero)

CIRCULAR 11/12

I) EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El impacto que el deterioro de los activos vinculados al sector inmobiliario tiene sobre la solidez de nuestro sistema financiero, condujo a que a través del RD-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero, se dictarán un conjunto de normas con el fin de adoptar medidas urgentes conducentes a lograr el saneamiento de los balances de las entidades de crédito, afectados negativamente por dicho deterioro.

Los requerimientos establecidos por el citado RD-L orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito la adopción de medidas de reforzamiento de provisiones y de capital (medidas a adoptar durante el ejercicio 2012, que se alarga hasta 2013 en aquellos casos en que las entidades financieras se hallen inmersas en operaciones de reestructuración empresarial).

En la misma línea, el presente RD-L 18/2012 establece requerimientos de cobertura adicionales a los establecidos en aquél, por el deterioro de las financiaciones vinculadas a la actividad inmobiliaria clasificadas como en situación normal. Estos nuevos requerimientos se establecen, de modo análogo a lo anterior, por una sola vez, de manera diferenciada en función de las diversas clases de financiaciones.

I) EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos inmobiliarios, cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el RD-L 18/2012 se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias. Para ello es preciso garantizar que su valoración resulte ajustada a la realidad del mercado así como la profesionalización de la gestión de las sociedades citadas. Asimismo la norma establece las reglas necesarias para garantizar la neutralidad de las operaciones que se realicen en la constitución de las sociedades para la gestión de los citados activos.

Pues bien, con motivo de todo ello y al objeto de estimular la venta de los activos inmobiliarios, en relación con el Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre la Renta de no Residentes, **se introduce una exención parcial de las rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos que se adquieran a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2012** cuando se cumplan determinados requisitos.

I) IMPUESTO DE SOCIEDADES (RD Legislativo 4/2004 –TRLIS-)

Se añade una nueva **disposición adicional decimosexta** “*Exención de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles*”, por la que:

- ❖ Estarán **exentas en un 50%** las **rentas positivas** derivadas de la transmisión de **bienes inmuebles de naturaleza urbana** que tengan la condición de **activo no corriente** o que hayan sido clasificados como **activos no corrientes mantenidos para la venta** y que hubieran sido **adquiridos -a título oneroso- del 12/05/2012 (entrada en vigor del RD-L 18/2012) y hasta el 31/12/2012.**
- ❖ **No formarán parte de la renta con derecho a la exención:**
 - ✓ el importe de las pérdidas por deterioro relativas a los inmuebles,
 - ✓ las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada.
- ❖ La exención prevista en esta disposición **será compatible**, en su caso, con la aplicación de la **deducción por reinversión de beneficios extraordinarios** prevista en el artículo 42 del TRLIS.

I) IMPUESTO DE SOCIEDADES (RD Legislativo 4/2004 –TRLIS-)

- ❖ **No resultará de aplicación** la presente disposición cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido:
 - ✓ a una persona o entidad respecto de la que se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, o
 - ✓ al cónyuge de la persona anteriormente indicada o a cualquier persona unida a esta por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

I) IMPUESTO S/ RENTA PERSONAS FÍSICAS (LEY 35/2006 –LIRPF-)

Se introduce la **Disposición adicional trigésima séptima**. “*Ganancias patrimoniales procedentes de la transmisión de determinados inmuebles*”.

- ❖ Estarán **exentas en un 50%** las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la **transmisión de inmuebles urbanos adquiridos -a título oneroso- del 12/05/2012 (entrada en vigor del RD-L 18/2012) y hasta el 31/12/2012**.
- ❖ **No resultará de aplicación** lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido:
 - ✓ a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido,
 - ✓ a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

I) IMPUESTO S/ RENTA PERSONAS FÍSICAS (LEY 35/2006 –LIRPF-)

- ❖ Cuando el inmueble transmitido fuera la **vivienda habitual** del contribuyente y resultara de aplicación lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 38 de la LIRPF¹, se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida, una vez aplicada la exención prevista en esta disposición adicional, que corresponda a la cantidad reinvertida en los términos y condiciones previstos en dicho artículo.

¹ Que se refiere a la aplicación parcial de la exención por reinversión en vivienda habitual con motivo de que el importe reinvertido es inferior al precio total percibido en la transmisión.

I) IMPUESTO S/ LA RENTA DE NO RESIDENTES (RD Legislativo 5/2004 –IRNR-)

Se añade una nueva **disposición adicional tercera** “*Exención parcial en ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de determinados inmuebles*”, por la que:

- ❖ Estarán **exentas en un 50%** las ganancias patrimoniales obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España, derivadas de la enajenación de **bienes inmuebles urbanos situados en territorio español**, que hubiesen sido **adquiridos del 12/05/2012 (entrada en vigor del RD-L 18/2012) y hasta el 31/12/2012.**
- ❖ **No resultará de aplicación** lo dispuesto en el párrafo anterior:
 - ✓ cuando concurren las circunstancias previstas que excluyen la posibilidad de aplicar la exención prevista en la disposición adicional trigésima séptima de la LIRPF (ver página 6 anterior),
 - ✓ o tratándose de entidades, las circunstancias previstas en la disposición adicional decimosexta del TRLIS, que asimismo son excluyentes de la aplicación (ver página 5 anterior).