

# TRIBUTACIÓN de los BENEFICIOS de las EMPRESAS INMOBILIARIAS



## CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2016/22

Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro*

*Juan Fernández Caparros*

*(Prayde Gestión, SL)*

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

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

22.- TRIBUTACIÓN DE LOS BENEFICIOS EMPRESARIALES .....	2
22.1.- SOCIEDADES PROMOTORAS INMOBILIARIAS EN GENERAL .....	4
22.1.1.- BASE IMPONIBLE .....	4
22.1.2.- COMPENSACIÓN DE BASES IMPONIBLES NEGATIVAS .....	5
22.1.3.- TIPO DE GRAVAMEN .....	8
22.1.4.- PAGOS A CUENTA DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES .....	11
22.1.5.- LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES .....	13
22.2.- TRIBUTACIÓN DE ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS .....	15
22.3.- INCENTIVOS DISCALES PARA LAS PYMES .....	17
22.4.- SOCIEDADES Y FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA .....	22
22.5.- SOCIMI .....	23
22.6.- FISCALIDAD DE LOS GRUPOS DE SOCIEDADES .....	29
22.6.1.- CONCEPTO JURÍDICO DE GRUPO DE SOCIEDADES .....	32
22.6.2.- CONCEPTO FISCAL DE GRUPO DE SOCIEDADES .....	32
22.6.3.- CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y RÉGIMEN FISCAL DE LOS GRUPOS DE SOCIEDADES .....	37
22.6.4.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL GRUPO .....	43
22.6.5.- ELIMINACIONES .....	44
22.6.6.- PERIODO IMPOSITIVO .....	46
22.6.7.- TIPO DE GRAVAMEN Y CUOTA INTEGRAL .....	46
22.6.8.- BONIFICACIONES Y DEDUCCIONES .....	47
22.6.9.- DECLARACIÓN Y AUTOLIQUIDACIÓN .....	47
22.6.10.- TRIBUTACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE EMPRESAS Y OTRAS ENTIDADES RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA .....	48
22.7.- AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO (AIE) .....	48
22.7.1.- AGRUPACIONES EUROPEAS DE INTERÉS ECONÓMICO .....	50
22.7.2.- UNIONES TEMPORALES DE EMPRESAS (UTE) .....	51
22.7.3.- AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO .....	52
22.7.4.- JUNTAS DE COMPENSACIÓN .....	52
22.7.5.- COOPERATIVAS DE VIVIENDAS .....	53
22.7.6.- COMUNIDADES DE PROPIETARIOS .....	53
22.8.- IMPUESTOS LOCALES .....	54
22.8.1.- IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI) .....	54
22.8.2.- IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE) .....	54
22.9.- REFLEXIONES FINALES SOBRE FISCALIDAD DE UNA EMPRESA PROMOTORA DE ALQUILERES .....	55
22.9.1.- RECOGIDA DE BASURAS .....	56
22.10.- TRATAMIENTO FISCAL DE LAS AMORTIZACIONES .....	56

## 22.- TRIBUTACIÓN DE LOS BENEFICIOS EMPRESARIALES

Una empresa mercantil debe cerrar en los tres primeros meses de cada año un balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias, así como otros documentos como son: la memoria del ejercicio y el estado de origen y aplicación de fondos

En la cuenta de pérdidas y ganancias el empresario en este caso inmobiliario que realiza promociones para alquiler **debe recoger los siguientes datos del ejercicio:**

### A) FASE I.- Gestión y Construcción del edificio

INGRESOS POR RENTAS.....
+ INGRESOS FINANCIEROS
+ OTROS INGRESOS
<hr/>
= TOTAL INGRESOS
- GASTOS GENERALES
- IMPUESTOS LOCALES
<hr/>
= PERDIDAS DE EXPLOTACIÓN
- GASTOS FINANCIEROS (GF)
<hr/>
= PERDIDAS DEL EJERCICIO

En general suelen ser pérdidas en esta fase, donde los ingresos suelen ser muy escasos y, los provenientes de las rentas de la promoción nulos.

Estas cuentas se repetirán por todos los ejercicios que se cierran antes del inicio de la explotación del alquiler y, como veremos se compensan con resultados positivos de ejercicios siguientes, como veremos realmente se compensan bases imponibles negativas con bases imponibles positivas.

### B) FASE II.- Explotación alquileres

INGRESOS POR RENTAS
+ INGRESOS FINANCIEROS
+ OTROS INGRESOS
<hr/>
= INGRESOS TOTALES
- COSTES DE MANTENIMIENTO
- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN
- GASTOS GENERALES
- IVA SOPORTADO NO DEDUCIBLE
- IMPUESTOS LOCALES
<hr/>
= MARGEN BRUTO DE EXPLOTACIÓN (EBITDA)
- AMORTIZACIONES
<hr/>
= MARGEN NETO DE EXPLOTACIÓN
- GASTOS COMERCIALES
<hr/>
= BENEFICIO ANTES DE INTERESES E IMPUESTOS (BAII)
- GASTOS FINANCIEROS (GF)
<hr/>
= BENEFICIO ANTES DE INTERESES (BAI)
- IMPUESTO DE SOCIEDADES (IS)
<hr/>
= BENEFICIO NETO (BN)

Entre paréntesis figuran los nombres con el que son conocidos cada resultado en el mundo financiero.

Por supuesto que si algún resultado es negativo serán pérdidas lo que se obtienen, muy comunes, como hemos visto en los primeros ejercicios de la explotación, como consecuencia de los gastos financieros si existe un alto grado de endeudamiento y de la regularización del IVA, no efectuada en la primera fase y que se convierte en un gasto mas de la cuenta de resultados en la fase de explotación, durante los 20 años en los que se regularizan los IVA soportados no deducibles.

**SIGUE HASTA 6I PAGINAS**

## Autores

### **Antonio Caparrós Navarro.**



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

### **Juan Fernández Caparrós.**



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

## **SINOPSIS.-**

En este Cuaderno explicaremos el funcionamiento de los beneficios y pérdidas empresariales de las promociones inmobiliarias, que presenta singularidades dignas de mención por ser algo desconocidas, así como el tratamiento de las amortizaciones

Particularmente complejo es el tema de la fiscalidad de los grupos de sociedades principalmente por la dificultad de la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas, por lo que en este tema nos limitaremos exclusivamente a dar unas pinceladas sobre su contenido con el objeto de, como todo el texto y, en este caso, si cabe, mas, de enseñar conceptos para poder plantear los temas ante profesionales.

Como siempre que tratamos temas fiscales que no solo presentan una gran complejidad sino que son muy cambiantes en el tiempo, limitamos la exposición a los conceptos y aspectos generales de cada tributo y su implicación para el promotor, sin que esto signifique que con la simple lectura del texto nos convirtamos en especialistas suficientes para desentrañar los variados y complejos matices que su aplicación entraña, por lo que, como siempre recomendamos vivamente, la asistencia de profesionales especializados que puedan asesorarnos con seguridad en cada operación que realicemos por su gran trascendencia jurídica y económica que de esta materia compleja como es la fiscalidad.

Una última advertencia, en referencia a la legislación fiscal que comentamos en este Cuaderno, tanto del IVA como del Impuesto sobre Sociedades. Dado que son leyes muy recientes procedentes de la reforma fiscal realizada por el Gobierno del Partido Popular, en los meses de noviembre y diciembre de 2014, crea situaciones en las empresas que venían funcionando con anterioridad, por lo que, como sucede en toda legislación nueva, existen disposiciones transitorias que resuelvan las situaciones anteriormente mencionadas y que, lógicamente por su extensión y su variada casuística, no podemos ni siquiera plantear en este texto, como objetivo final, como hemos subrayado no es ofrecer un tratado o un manual de fiscalidad, de los que en España existen muchos y muy buenos, sino, simplemente, dar a conocer al promotor los conceptos que en esta especialidad se manejan..

## **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno nº 23.- Las empresas Inmobiliarias en España: pasado, presente y futuro**

**Cuaderno nº 31.- Modelo Económico de la Transformación Urbanística del Suelo.**

**Cuaderno nº 42.- Juntas de Compensación en la Transformación Urbanística del Suelo**

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Practicos

# CUADERNOS PRÁCTICOS 2016/22. TRIBUTACION BENEFICIOSEMPR.