



## RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

El régimen fiscal para las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas tiene como objetivo promocionar el mercado del arrendamiento de viviendas en España.

Regulado en los artículos 53 y 54 de la LIS, resulta de aplicación a quienes ofrezcan en alquiler viviendas que, por sus dimensiones y precios de alquiler, vayan destinadas a los sectores de poder adquisitivo medio o bajo.

Este régimen supone una bonificación de la cuota del régimen general del Impuesto sobre Sociedades, de la cual se pueden beneficiar los rendimientos obtenidos en la actividad de arrendamiento de viviendas y las ganancias derivadas de su enajenación. La bonificación se incrementa en el supuesto de viviendas alquiladas que cumplan un mayor papel social, y se complementa con una tributación de la adquisición de dichas viviendas al tipo súper reducido del IVA.

### CARACTERÍSTICAS

Podrán acogerse a este régimen aquellas sociedades cuyo objeto social principal, no exclusivo, sea el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español. Estas viviendas pueden haber sido adquiridas, construidas o promovidas por la entidad.

Esta actividad es compatible:

- Con otras actividades complementarias
- Con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el plazo de siete años que deben haber estado arrendadas.

Únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador. Además, los contratos de arrendamiento de viviendas deben cumplir los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 29/1994, de arrendamientos urbanos. Por tanto, se excluyen del ámbito de aplicación de este régimen especial las viviendas que se destinen a satisfacer necesidades temporales de vivienda del arrendatario, como es el caso de los arrendamientos en temporada de vacaciones.

### REQUISITOS

La aplicación del régimen fiscal especial en el Impuesto sobre Sociedades requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad sea, en todo momento, igual o superior a 10.

Estas viviendas deben ser adquiridas, promovidas o construidas por la entidad, por lo que si se poseen por cualquier otro título jurídico (ejemplo: usufructo), las rentas procedentes del arrendamiento no gozan de bonificación.



Si la entidad cumple este requisito al comienzo del período impositivo y transmite alguna de ellas quedando el número de viviendas arrendadas en un número inferior a 10, no se podrá aplicar el régimen, aunque al cierre del período impositivo se haya vuelto a alcanzar la cifra de 10. Por tanto, este requisito se debe cumplir de manera ininterrumpida durante el ejercicio.

b) Que la superficie construida de las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento no exceda de 135 metros cuadrados. Si exceden de esta superficie no se tendrán en cuenta para computar la cifra anterior de 10 y sus rentas no gozan de bonificación.

Si se comparte la propiedad de la vivienda con otros propietarios, la superficie se computa sobre la totalidad de la vivienda y no sobre la parte que pudiese corresponder a cada uno de los propietarios.

Por otro lado, este requisito de 135 metros cuadrados se refiere a la superficie construida sin incluir la parte proporcional de elementos comunes. Sí se tendrá en cuenta en el cálculo la superficie de terrazas, patios, azoteas u otras dependencias no cerradas que sean de uso exclusivo de la vivienda.

c) Que el tiempo de arrendamiento o el tiempo en que las viviendas han estado ofrecidas en arrendamiento sea al menos de siete años.

La forma de cómputo de este plazo:

- Las que se encontraban en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen: desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunicó la opción por el régimen, si en ese momento estuvieran arrendadas.

- Las que se encontraban en el patrimonio de la entidad y no estaban arrendadas a la fecha de inicio del período impositivo en que se comunicó la opción por el régimen, así como las adquiridas o promovidas con posterioridad a dicha fecha: desde que la vivienda se arrienda por primera vez.

d) Que las actividades de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento de viviendas así como las demás actividades complementarias que realice la entidad sean objeto de contabilización separada por cada inmueble adquirido o promovido, de tal forma que se pueda conocer la renta imputable a cada vivienda, local o finca registral independiente en que el inmueble se divida.

e) Si la entidad realiza actividades complementarias, como la prestación de servicios inmobiliarios no destinados a vivienda, las rentas obtenidas por su realización no deben exceder del 55% de las rentas totales, excluidas las derivadas de la transmisión de inmuebles arrendados una vez transcurrido el período de siete años.

f) Que la opción por este régimen se comunique a la Administración tributaria. Se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.

## INCOMPATIBILIDADES

Este régimen es incompatible con cualquiera de los restantes regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto con el de transparencia fiscal internacional, el de consolidación fiscal y el de las fusiones, escisiones, aportaciones en activo, canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero. Sin embargo, las entidades a las que sea de aplicación el régimen de las empresas de reducida dimensión podrán optar entre aplicar dicho régimen o el de arrendamiento de viviendas.



## BONIFICACIONES

Las entidades acogidas a este régimen podrán aplicarse las siguientes bonificaciones en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades:

- a) El 85% de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos citados anteriormente.
- b) El 90% de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento o de la transmisión de viviendas cuando, además de los requisitos generales del régimen relacionados en el apartado anterior, cumplan los siguientes:
  - Que el arrendatario sea un discapacitado.
  - Que en la vivienda se hayan realizado obras e instalaciones para su adecuación a los discapacitados.
  - Que la realización de tales obras e instalaciones se haya certificado por la Administración competente.

El resto de rentas por transmisión no tienen bonificación.

La renta bonificada para cada vivienda será el ingreso íntegro obtenido menos los gastos directamente relacionados con su obtención y la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

La bonificación no se aplica a las rentas procedentes de la subsidiación de intereses y de las subvenciones recibidas directamente relacionadas con el arrendamiento de viviendas. No obstante, estas rentas no se descuentan de los ingresos procedentes del arrendamiento y, por tanto, no minoran la bonificación.

Estas bonificaciones serán incompatibles entre sí para las mismas rentas y se practicarán una vez aplicadas, en su caso, las restantes bonificaciones reguladas en la LIS.

A los dividendos o participaciones en beneficios consecuencia de las rentas bonificadas les será aplicable la deducción por doble imposición intersocietaria del artículo 30.1 de la LIS, excepto si quien los recibe es una persona física. En este caso, el socio persona física integrará el dividendo en su base imponible del ahorro, si bien podría gozar en su caso de la exención de 1.500 euros.

## IVA

En cuanto al IVA, están exentas del impuesto el arrendamiento de los edificios o parte de los mismos destinados a su posterior arrendamiento por sociedades dedicadas al arrendamiento de vivienda, con sus garajes y anexos accesorios a las viviendas, siempre que se arrienden conjuntamente con aquellos.

Están sujetas al tipo súper reducido del 4% las entregas de viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación del 85% o del 90% en el Impuesto sobre Sociedades, para lo cual la entidad adquirente debe comunicar esta circunstancia a la transmitente con anterioridad al devengo de la operación.