

# Índice

<b>Introducción</b> .....	1
<b>1. La actividad inmobiliaria como actividad económica en el IRPF</b> .....	2
1.1. Incentivos por realizar una actividad económica .....	2
1.2. Actividad económica y alquileres .....	2
1.3. Actividad económica y otras actividades inmobiliarias .....	3
1.4. Documentos de soporte .....	5
<b>2. Impuesto sobre Sociedades: ¿qué es una sociedad patrimonial?</b> .....	6
2.1. Concepto de sociedad patrimonial .....	6
2.1.1. Actividad económica en el IS .....	7
2.1.2. Cómputo del activo afecto y no afecto .....	8
2.2. Régimen de la sociedad patrimonial y de sus socios .....	9
2.3. Sociedades patrimoniales constituidas hasta 2006 .....	10
2.4. Documentos relacionados .....	11
<b>3. ¿Cómo disfrutar de los beneficios de empresa familiar?</b> .....	12
3.1. Exención en el Impuesto sobre el Patrimonio .....	12
3.1.1. Evite ser una sociedad de mera tenencia de inmuebles .....	12
3.1.2. Otros requisitos .....	13
3.1.3. Cálculo de la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio .....	15
3.2. Reducciones en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones .....	16
3.2.1. Norma estatal y autonómica .....	16
3.2.2. Herencia: requisitos para aplicar la reducción .....	16
3.2.3. Donación: requisitos para aplicar la reducción .....	17
3.2.4. Cálculo de la reducción aplicable .....	18
3.3. Documentos relacionados .....	19
<b>4. Régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas</b> .....	21
4.1. Bonificación del 85% .....	21
4.2. Requisitos para aplicar el régimen .....	21
4.3. Cálculo de la bonificación aplicable .....	22
4.4. Incumplimiento .....	23
4.5. Beneficioso para promotores .....	24

4.6.	Régimen de los socios	24
4.6.1.	Socios “persona física”	24
4.6.2.	Socios “sociedad”	25
4.7.	Tipo reducido de IVA por la compra de vivienda	26
4.8.	Documentos relacionados	26
<b>5.</b>	<b>La actividad de arrendamiento en el IVA</b>	<b>27</b>
5.1.	Arrendamiento de viviendas	27
5.2.	Arrendamiento de locales y terrenos	28
5.3.	La prorrata en el arrendamiento	29
5.4.	El arrendamiento como sector diferenciado	31
5.5.	Documentos relacionados	32
<b>6.</b>	<b>Compra y venta de inmuebles</b>	<b>33</b>
6.1.	El IVA en la transmisión de inmuebles	33
6.1.1.	Reglas generales	33
6.1.2.	Primera entrega	33
6.1.3.	Renuncia a la exención	34
6.2.	La plusvalía municipal	37
6.2.1.	Venda antes y pague menos	37
6.2.2.	Venta con pérdidas	38
6.3.	Documentos relacionados	39
<b>7.</b>	<b>Compra y venta de sociedades con inmuebles</b>	<b>41</b>
7.1.	Norma antielusión	41
7.2.	Presunciones de existencia de ánimo elusorio	41
7.3.	¿Inmuebles afectos a la actividad?	42
7.4.	Documentos relacionados	43
<b>8.</b>	<b>Operaciones societarias en sociedades inmobiliarias</b>	<b>44</b>
8.1.	Ampliación de capital mediante aportación de inmueble	44
8.2.	Adjudicación de inmuebles en la reducción de capital o disolución de la sociedad	45
8.3.	Documentos relacionados	46
<b>9.</b>	<b>Ejemplo de planificación fiscal de la explotación de un patrimonio inmobiliario</b>	<b>47</b>
9.1.	Situación inicial: sin sociedad y sin actividad económica	47
9.2.	Planificación fiscal óptima	48
9.3.	Comparativa	51