

Índice

Introducción	1
1. La actividad inmobiliaria como actividad económica en el IRPF	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 relacionados	5
2. Impuesto sobre Sociedades: ¿qué es una sociedad patrimonial?	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
3. ¿Cómo disfrutar de los beneficios de empresa familiar?	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
4. Régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	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
5.	La actividad de arrendamiento en el IVA	27
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
6.	Compra y venta de inmuebles	33
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
7.	Compra y venta de sociedades con inmuebles	40
7.1.	Norma antielusión	40
7.2.	Presunciones de existencia de ánimo elusorio	40
7.3.	¿Inmuebles afectos a la actividad?	41
7.4.	Documentos relacionados	42
8.	Operaciones societarias en sociedades inmobiliarias	43
8.1.	Ampliación de capital mediante aportación de inmueble	43
8.2.	Adjudicación de inmuebles en la reducción de capital o disolución de la sociedad	44
8.3.	Documentos relacionados	45
9.	Ejemplo de planificación fiscal de la explotación de un patrimonio inmobiliario	46
9.1.	Situación inicial: sin sociedad y sin actividad económica	46
9.2.	Planificación fiscal óptima	47
9.3.	Comparativa	50