

Medidas fiscales que afectarán a la compra y alquiler de vivienda

Contra todo pronóstico, el Gobierno ha planteado una reforma fiscal que supone un mazazo para el mercado del alquiler. Esta situación contrasta con la apuesta por el arrendamiento que el Ejecutivo manifestó en 2013. Entonces, suprimió la desgravación por compra de vivienda y el IVA superreducido, subiendo este tipo del 4% al 10% en obra nueva con el objetivo de potenciar el alquiler y remarcar un cambio de tendencia en la obsesión española por adquirir inmuebles.

Ahora, con la reforma fiscal planteada, tanto inquilinos como arrendadores van a sufrir un revés en sus bolsillos, ya que desde el Gobierno se quiere equiparar la compra con el alquiler y, en consecuencia, se ha suprimido o empeorado la fiscalidad alquiler vivienda.



Foto: wikipedia

Previsiblemente, estas medidas podrían suponer una rémora para el creciente mercado del alquiler, que comenzaba a despegar en un país profundamente arraigado a la compra de vivienda como principal inversión y dedicación del ahorro. De hecho, las cifras arrojaban datos llamativos: actualmente el 20% de los españoles vive en régimen de alquiler frente al 11% de hace 10

años. Veremos si la tendencia sigue al alza o, por el contrario, sufre un vuelco ante el nuevo panorama.

Por esta razón, esta semana vamos a comentar las medidas que se desprenden de la reciente reforma fiscal y aquellas otras que parecen estar en el tintero y podrían ser anunciadas próximamente. Las nuevas medidas que comentamos a continuación **sólo afectarán a los contratos que se firmen a partir del 1 de enero de 2015.**

Eliminación de la deducción por alquiler

A partir del 1 de enero de 2015, se elimina la deducción en el IRPF por alquiler de vivienda. Desde 2008 los contribuyentes se podían deducir el 10,05% de las cantidades recibidas durante el periodo impositivo (siempre que se tratara de una base imponible no superior a 24.107,20 euros anuales ni inferior a 9.040 euros).

No obstante, todo este tipo de deducciones son exclusivamente estatales, puesto que su supresión, si bien afecta considerablemente a inquilinos y arrendadores, es compatible con las medidas que puedan emprender las respectivas Comunidades Autónomas.

En cualquier caso, en lo que respecta al tramo estatal, queda claro que en los contratos celebrados a partir del 1 de enero de 2015 “se suprime la deducción por alquiler, homogenizando el tratamiento fiscal de la vivienda habitual entre el alquiler y propiedad”, según el Anteproyecto de ley por el que se modifica la Ley del IRPF.

Obviamente, la decisión no incentiva el arrendamiento del stock de viviendas sin uso y no facilita el crecimiento del alquiler en España. Claramente, se ha primado el fin recaudatorio sobre el incentivador.

Reducción de la exención fiscal para propietarios

Desde el 1 de enero de 2015, los propietarios con inquilinos se someterán a una reducción de las exenciones que disfrutaban. En el caso de que el inquilino tenga más de 30 años, el propietario verá reducido sus ingresos, ya que la exención pasa del 60% actual a un 50%. Esta reducción será aún más llamativa para los arrendadores de viviendas ocupadas por jóvenes menores de 30 años, ya que hasta ahora estaban exentos del 100% y, asimismo, será reducido al 50%. Es decir, la mitad. De esta manera, se elimina la diferenciación por edad.

Eliminación de coeficientes de inflación y abatimiento

Los propietarios con un piso adquirido con anterioridad a 1994 notarán un incremento en la tributación que les supondrá miles de euros. Esto se produce por la eliminación de unos coeficientes que tenían en cuenta la actualización del IPC. Previsiblemente, esta supresión arrastrará a muchos propietarios a la venta del inmueble antes de que llegue 2015.

Dación en pago

A partir de enero, la dación en pago no deberá declararse en el IRPF como ganancia patrimonial. Según la plataforma de Afectados por la Hipoteca, este cambio puede llevar a los desahuciados a un ahorro de 10.000 euros.

Sobre la vivienda habitual como renta en el IRPF.

Había rumores de que la vivienda habitual, así como las segundas o siguientes, tributarían como renta en el IRPF. Finalmente, parece que esta medida no entrará en las modificaciones planteadas por el Gobierno. Tiene sentido, ya que una persona que habita en su vivienda habitual no se estima que quiera arrendarla a nadie. Conclusión: no habría renta alguna. No obstante, sí que se lamenta que no se lleve a cabo en segundas residencias, ya que se permitiría un incentivo al alquiler.

Actualización del valor catastral

Se debate si poner en marcha esta medida. Sin embargo, los propietarios tendrían mucho que perder si, finalmente, se llevara a cabo. En el caso de que la subida superara el 50% del valor real del mercado, aumentaría el IBI y otros impuestos. No obstante, las entidades locales encontrarían un vía interesante de financiación a costa de los propietarios.

Tratamiento fiscal favorable a la SOCIMI

Las sociedades de inversión inmobiliaria en viviendas en alquiler ya tuvieron una rebaja de condiciones para su constitución en 2012. Igualmente, consiguieron una tributación al 0% en 2013 y cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil para tener una mayor transparencia y acceso a la inversión para todo clase de inversores. Estaremos atentos a las modificaciones en este sector.

Video: Hacienda está contigo

Os dejamos un breve video para animar la Semana Santa:

**Últimos días para la
presentación de la**

declaración anual de bienes en el extranjero

La declaración sobre bienes y derechos situados en el extranjero es una obligación tributaria de **carácter informativo** que tiene como objetivo la declaración de la información respecto de bienes y derechos de contenido económico ubicados o gestionados en el extranjero. Sólo se puede realizar de manera telemática mediante modelo 720 de la Agencia Tributaria, a través de Internet bien el propio declarante, bien un tercero que actúe en representación.

Están obligados a presentar esta declaración tributaria las personas físicas o entidades residentes en el Estado Español, incluidos los obligados tributarios residentes en los territorios forales de País Vasco y Navarra. Por el contrario, no tendrán obligación de presentar esta declaración, las personas (físicas o jurídicas) que no sean residentes en España durante el período al que va referido la declaración. El periodo de la declaración es anual, siendo obligatoria su presentación incluso si ya no se fuera titular a 31 de diciembre.

Bienes y derechos a declarar, en el caso de sumar por bloque numerado más de 50.000 euros en conjunto:

1. La totalidad de las cuentas de su titularidad o en las que figure como representante, autorizado o beneficiario, o sobre las que tenga poder de disposición o de las que sea titulares reales conforme al artículo 4 de la ley 10/2010 de prevención de blanqueo de capitales
2. Los siguientes valores de los que sean titulares o respecto de los que tengan la consideración de titulares reales:
 - Los valores o derechos representativos de la participación de cualquier entidad.

- Los valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios.
 - Los valores aportados para su gestión o administración a cualquier instrumento jurídico, incluyendo fideicomisos y “trusts” o masas patrimoniales que, no obstante carecer de personalidad jurídica, pueden actuar en el tráfico económico.
 - Acciones y participaciones en el capital social o fondo patrimonial de instituciones de inversión colectiva situadas en el extranjero.
 - Seguros de vida o invalidez de los que resulten tomadores a 31 de diciembre de cada año cuando la entidad aseguradora se encuentre situada en el extranjero
3. Los bienes inmuebles o los derechos sobre los mismos situados en el extranjero de los que sean titulares o respecto de los que tengan la consideración de titulares reales conforme el artículo 4 de la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales, a 31 de diciembre de cada año. Cuando existan múltiples partícipes asociados a un mismo bien o derecho declarado, el importe del saldo o valor declarado no se prorrateará , si no que se deberá informar del valor o saldo total, indicando el porcentaje de participación en el mismo.

El plazo de presentación es desde el 1 de enero al 31 de marzo siguientes al ejercicio declarable.

Esta declaración tributaria conlleva un régimen sancionador especialmente gravoso, con sanciones muy elevadas: su falta de presentación, o su presentación en plazo pero con datos incorrectos o con omisión de parte de información, comportaría una sanción mínima de 10.000 €; 1.500 € si la declaración se presenta con el contenido correcto pero fuera de plazo.

Explicación para “no expertos” del informe de reforma fiscal de «los expertos»



Se ha dicho que el informe plantea una bajada importante en los impuestos de la rentas menos elevadas. Es cierto. No obstante, la reducción se compensaría con aumento en partidas de IVA. En síntesis, el famoso Comité de Expertos mantendría la recaudación en un 37% del PIB pero se preocuparía de que la carga fuera progresiva (que el que no tenga tanto, pague menos).

Vamos a ver las características principales anunciadas por el presidente de los expertos, Manuel Lagares. En total eran 125. De ellas, mostramos las siguientes:

1. **IPRF.** Las siguiente medidas entrarían en vigor en 2015. Se recomienda simplificar los tramos de IRPF y dejarlos en 4 (no en 7, como sucede actualmente). El tipo mínimo estaría cerca del 19-20% frente al 24,75% de la actualidad. El máximo sería de 52%. **Los trabajadores que ganen menos de 12.000 euros al año estarían exentos del**

pago de IRPF. El tipo mínimo del 20% sustituiría a los tres más bajos actuales. Es decir, 21% (ingresos hasta 6.000 euros), 25% (hasta 18.000) y 27% (a partir de 18.000). Otra novedad es que el informe pretende que las **indemnizaciones por despido (improcedente y justificado por causas objetivas) tributen IRPF.**

2. **Impuesto de sociedades (IS).** Por tipo nominal general del IS ahora estamos en un 30%. Si añadimos deducciones, suele estar entre el 10% y el 12%. Pues bien, con la reforma propuesta por los expertos se pretende bajar el tipo nominal en grandes empresas y suprimir deducciones a través de fases: en 2014 se reduciría al 25% y en 2015 al 20%. **En Pymes, el recorte será al 20% en 2014 y al 15% en 2015.**
3. **IVA. El tipo a 21% podría aumentar al 23% y muchos productos afectados por el tipo reducido (10%) cambiarían al general.** El transporte, el turismo, la hostelería y, quizás, la vivienda no sufrirían este cambio. El cambio sería a medio plazo.
4. **Cotizaciones para el empresario.** Se propone una **nueva distribución de cotizaciones** en la que se favorecería a los empleadores **al tener que pagar menos.** La Tesorería recuperaría esta pérdida con el incremento del IVA (ya comentado) y los impuestos especiales, que pasamos a explicar:
5. **Alcohol, tabaco y gasolina.** El informe quiere **equiparar el tipo del gasóleo al de la gasolina** y suprimir el Impuesto sobre el Valor de la Producción de la Energía Eléctrica (este último, a cambio de aumentar el Impuesto de la Electricidad). Hablando de equiparar, los expertos quieren **igualar los precios de alcohol y tabaco con el resto de países de nuestro entorno.** Por eso, sostienen que es necesario incrementar los impuestos al tabaco de liar y al de los cigarrillos (y que sean idénticos para los dos tipos). Además, habría que crear un impuesto sobre el vino y las bebidas fermentadas, así como subir los impuestos al alcohol e igualarlos a los de los

países europeos.

6. **Vivienda y patrimonio.** En su informe, plantean **eliminar las deducciones ya concedidas de forma progresiva** y según las rentas. Este carácter retroactivo podría dar lugar a una situación de inseguridad jurídica. La concesión de nuevas deducciones a la vivienda se suprimió en 2013. Respecto al **impuesto sobre el patrimonio**, bonificado casi al 100% en determinados lugares, quedaría **eliminado**. Es más, se insta al Gobierno a que no lo permita en ninguna Comunidad Autónoma. El **impuesto sobre sucesiones y donaciones continuaría entre el 4% y el 10%** en función del grado de parentesco. En el caso de **transmisiones patrimoniales y actos jurídicos** (vender un coche o casa de segunda mano) **se pide su supresión**.
7. **Otros.** Se quiere **suprimir los módulos** mediante simplificación, informatización y ajuste al sistema de caja. Asimismo, se quiere **incentivar la presentación de facturas** para los pequeños autónomos. También se quiere dar más capacidad a CCAA para **establecer copagos en servicios públicos** y equipar el régimen fiscal de las cuentas de ahorro a los fondos de pensiones para que se **fomente el ahorro**.

La reforma propuesta por el Comité de Expertos no es vinculante. Desde el Gobierno, ya han dicho que no acometerán todas las medidas que han enviado. No obstante, cuando el río suena, agua lleva.

Algunos comentaristas critican que la medida favorecería a la clase alta y agobiaría aún más a las clases media y baja. La pretensión del comité es bien distinta, cree que aumentar los impuestos indirectos y suavizar los directos no daña la progresividad del sistema tributario.

¿Qué opinas tú de las medidas? ¿Te gusta la idea de una nueva subida impositiva? ¿No preferirías un ahorro en el número de organismos y entidades públicas?

¿Qué es el Registro Público Concursal?

El pasado viernes, el Gobierno aprobó el Real Decreto que regula algunas mejoras en el Registro Público Concursal. La norma viene a solucionar los problemas detectados tras la entrada en vigor de la Ley Concursal en 2003, en la que ya se prestaba atención a la publicidad de los concursos de acreedores y la creación del Registro Público de Resoluciones Concursales en 2005. El objetivo de la reforma es potenciar y garantizar la transparencia y seguridad jurídica, por lo que dará publicidad a todos los procesos vinculados con los concursos de acreedores, a sus resultados y tramitación.

Esta medida da respuesta a los requerimientos que venían manifestando los acreedores, que consideraban necesario conocer si existía un concurso de acreedores antes de seguir contratando o ampliando el crédito a determinadas empresas.

El Registro dependerá como hasta ahora del Ministerio de Justicia y de forma específica del cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de bienes muebles de España.

¿Qué modificaciones plantea?

El Registro Público Concursal buscará la **mejora de la publicidad de los concursos**, ya sea a través de las resoluciones durante tramitación o de los asientos registrales en registros públicos. Además:

- Dentro de este afán por la transparencia, también se **informará del comienzo de negociaciones en acuerdos extrajudiciales**. Es decir, si existe acuerdo de pago o no.

- Velará por la **coordinación entre juzgados de lo Mercantil y los diferentes Registros**, así como los registradores y notarios.
- Potenciará la labor del **Registro Público Concursal como facilitador de las gestiones de los ciudadanos e interesados en lo que se refiere a la información jurídica.**

Un característica importante es que este registro **permitirá a bancos, consumidores, socios y acreedores, acceder a información oficial sobre insolvencias a través de Internet mediante el siguiente enlace**

Breves apuntes fiscales en materia inmobiliaria para 2013



Parece ser que el final de año no ha posibilitado una mejoría en el aumento de ventas de pisos. Todo indicaba que el fin de las desgravaciones por compra de vivienda animaría los resultados pero según los pronósticos esto no ocurrirá. Por un momento, se pensó que 2012 podría

aumentar levemente las expectativas para un sector seriamente dañado por la manida crisis económica. Esto se debía principalmente a algunos datos esperanzadores, como las cifras de octubre, en las que se mostraba que se vendieron un 12,8% más de viviendas que en el mismo mes de 2011. Sin embargo, siendo más objetivos, durante todo el año se acumulaba una caída de aproximadamente el 13% respecto al año anterior.

Una vez dicho esto, conviene hacer una composición de lugar para el año que acabamos de comenzar.

Compra de viviendas

- Tranquilidad: para la declaración de 2012 se aplicará la deducción en IRPF del 15%
- Sin embargo, esta deducción no se aplicará para todos aquellos que hayan adquirido una vivienda habitual desde el 1 de enero de 2013. Con esta medida, el Estado recuperará más de 1.300 millones de euros que estaba dejando de ingresar. Consecuencia: el declarante dejará de ahorrarse alrededor de 800 anuales en lo que a fiscalidad se refiere. Desde los inicios de este incentivo fiscal en 1978 hasta 2011 el Estado ha financiado a los propietarios con más de 70.000 millones
- El IVA que grava estos inmuebles ha cambiado del 4% u 8% (en obra nueva y segunda mano, respectivamente) al 10%
- No obstante, los casi 6 millones de propietarios que adquirieron su hogar con anterioridad a estos cambios mantendrán sus “derechos” hasta que terminen de liquidar su hipoteca.
- Como informaba el REAF (Registro de Economistas Asesores Fiscales), incluso habiendo dado una señal para la compra de vivienda en 2012, la desgravación no se producirá si la entrega de llaves no se realizó con anterioridad al inicio del presente año.
- Si algún despistado tiene una cuenta vivienda abierta en 2008 y no ha adquirido el inmueble, pierde los beneficios fiscales obtenidos. Si no ha comprado, deberá devolver lo deducido (con sus intereses). En el caso de apertura en 2009, también deberá añadir a la cuota líquida de 2012 las deducciones hasta 2011 (sin intereses de demora).

Vemos que el fomento de la compra parece que brilla por su ausencia. No entramos a valorarlo, simplemente parece ser una

realidad teniendo en cuenta lo que había y lo que hay. Por otro lado, sí que parece que existen algunas iniciativas para animar a esos propietarios de inmuebles que no se deciden a alquilar y ganarse un dinero

Alquiler

- Según se dispone en el proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (en tramitación parlamentaria), un inquilino que no cumpla con su mensualidad contará con diez días para pagar, una vez que se inicie el proceso de desahucio (a instancias del casero)
- Sin embargo, el desahucio está estrechamente relacionado con una falta de respuesta por parte del arrendatario. Es decir, si no aporta una serie de causas objetivas para justificar el retraso (enfermedad, condiciones especiales...), el proceso se llevará a cabo.
- Se reducen los años, de 3 a 1, en la prórroga tácita que se ponía en práctica de manera automática. Así, una vez transcurrido el tiempo de duración del contrato y su prórroga forzosa, sólo alcanzará un máximo de 1 año y no tres, como venía siendo hasta ahora.
- El propietario podrá recuperar su piso para que tanto él/ella como sus familiares en primer grado o adopción pueda usarlo como vivienda habitual. Para poder llevar a la práctica esta medida tiene que haber pasado un mínimo de un año en el contrato y ser comunicado con dos meses de antelación.

Estos son sólo unos breves apuntes con las líneas básicas de las nuevas características del mercado inmobiliario. ¿Os gustaría que profundizáramos en alguno de estos aspectos?

Presupuestos 2013, nuevas medidas y empresa: ciertas cosas que hay que saber

Los Presupuestos Generales del Estado para 2013 anunciados la pasada semana han dado lugar a numerosos titulares. En este entrada vamos a centrarnos en las partidas que pueden afectar a PYMES y autónomos. Del mismo modo, detallaremos alguna de las nuevas medidas del Gobierno que, como quien dice, “están al caer”.



Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

Para empezar, conviene recordar que la previsión del Ejecutivo es que **la economía, durante el próximo año, caerá un 0,5%**. Una cifra que no se corresponde con lo que otras instituciones han estimado (algunos hablan de más de un 1%). Quizás, el gran titular de estos Presupuestos es que **de cada cuatro euros del gasto presupuestario, uno se destinará a pagar los intereses que genera la deuda del Estado** (sí, esa que no dejan de repetir en los telediarios cuando hay una subasta). Por lo

tanto, se pagarán 38.590 millones de euros únicamente para cubrir este concepto.

Al margen de noticias generalistas, conviene recordar lo que **afecta directamente a los empresarios:**

- Entre las mayores previsiones recaudatorias destaca la del **Impuesto de Sociedades**, en el que **se elimina la deducción por amortización a las grandes empresas**. Una medida que prevé una aportación de 2.371 millones de euros a las arcas del Estado. Estará en vigor durante 2013 y 2014 e impondrá un límite del 70% a la deducción.
- Asimismo, los Presupuestos 2013 “resucitan” el **5% del gravamen especial para actualización de balances de las empresas** (300 millones de recaudación) y aplican una **variación en el régimen de tributación de las plusvalías durante el primer año**, gravadas a partir de entonces en función del tipo marginal del IRPF (90 millones).
- Quizás, una de las medidas más esperadas es la relativa a la próxima aprobación de la **Ley de Garantía de la Unidad de Mercado que pretende implantar la libre circulación de bienes y de prestación de servicios en todo el territorio nacional**; fomentando la eliminación de las trabas autonómicas y locales. Además, se van a **liberalizar los servicios profesionales y los problemas de acceso a profesiones actualmente reguladas**.
- A finales de 2012 se creará la **Estrategia de Empleo y Emprendimiento Joven**, que contempla **bonificaciones en cuotas y bases de cotización a la Seguridad Social**. Asimismo, teniendo cómo límite este año, se acometerá la **manida reforma del calendario laboral**, para reducir los famosos puentes.
- Otra medida planteada en los Presupuestos es la creación de un nuevo **impuesto sobre los premios de Loterías** (también afectará a la ONCE). Se trata de un tributo del 20% sobre los premios que sean superiores a los 2.500

euros (el 40% de los mismos). Con ello, se quieren recaudar 824 millones de euros. El portavoz de los Inspectores de Hacienda del Estado, Francisco de la Torre, ha valorado favorablemente esta iniciativa porque considera que **no afectará al salario y permitirá luchar contra el blanqueo de dinero.**

- Por último, en 2013 se **prorrogará el Impuesto sobre el Patrimonio** (otros 700 millones de estimación) y se **eliminará la deducción por compra de vivienda habitual** (90 millones, según el Gobierno). El portavoz de Inspectores de Hacienda ha considerado que esta última medida (anunciada en julio) no tendrá mucha repercusión en la recaudación y, asimismo, ha valorado negativamente el posible impacto que puede tener en la venta de viviendas que están disponibles en el mercado y que no encuentran comprador.

Mientras tanto...

Parece ser que el control del gasto sigue sin adentrarse en el arduo terreno de la reforma del sector público, que **reclama la eliminación de duplicidades** en las “mastodónticas” Comunidades Autónomas.

Del mismo modo, conviene recordar que mientras todo esto ocurre, el Banco de España ha publicado **la cifra de salida de capitales del país** durante los 7 primeros meses del año. **Atención: se trata de 235.375,7 millones de euros.** De los cuales, más de 15.000 salieron en julio. Los protagonistas de tal huida son las inversiones en cartera, los préstamos y los depósitos.

En fin, seguiremos atentos al desarrollo de nuevas medidas y, sobre todo, a cómo afectan a nuestros clientes y socios. Sea como sea, parece que lo que queda de año va a ser una auténtica vorágine de modificaciones y creatividades fiscales y reguladoras.

Novedades sobre la dación en pago

Dificultades para el pago de la hipoteca

Resulta inevitable reconocer que en los últimos años el crecimiento económico de España ha estado íntimamente vinculado a la construcción inmobiliaria. Diferentes causas han propiciado esta situación, entre las que cabe señalar la incentivación, por parte de las entidades bancarias, de la concesión de créditos hipotecarios, que ha llevado a un sobreendeudamiento de gran parte de la población.

Con el advenimiento de de la crisis económica que llevamos padeciendo desde hace ya varios años, el crecimiento económico se ha visto reducido y las tasas de paro se han incrementado de manera dramática. Todo ello ha conducido a que miles de familias se vean incapaces de poder hacer frente al pago de las hipotecas que suscribieron en la época de bonanza y que corran el riesgo de perder sus casas. Según datos ofrecido por el Consejo General del Poder Judicial, en el trienio 2008-2010 se produjeron prácticamente 300.000 ejecuciones hipotecarias y embargos.

Cuando existen dificultades para hacer frente al pago de una hipoteca es posible encontrar diferentes soluciones: se puede optar por solicitar un periodo de carencia temporal (sin amortización y con o sin, pago de intereses) durante el que no hay que pagar la mensualidad ordinaria, o ampliar el plazo de amortización del crédito, reduciéndose, por tanto, las cuotas mensuales a pagar. Otra fórmula, cuando la situación de insolvencia no resulte coyuntural, sería la dación en pago, que consiste en la entrega del inmueble cancelando con ello la

deuda hipotecaria. Esta es una opción que se encuentra incorporada a la institución hipotecaria en los países de derecho anglosajón (de ahí la epidemia de llaves entregadas a los bancos por los ingleses residentes en la costa española) pero que no ha tenido hasta ahora recepción ni en el ordenamiento jurídico ni en la práctica contractual en España. No obstante se trata de una institución de creciente actualidad, como consecuencia de su demanda por diferentes sectores y por el reciente Real Decreto-Ley 6/2012, siendo, por tanto, esta figura el objeto del presente artículo.

Análisis comparado y regulación jurídica.

El Tribunal Supremo ha tenido la oportunidad de definir el concepto de la dación en pago (*Datio Pro Solutio*) en su Sentencia de 25 de mayo de 1999, haciéndolo en los siguientes términos: “Se trata de *“una forma especial de pago en que por acuerdo de las partes se altera la identidad de la prestación o lo que se conoce por la doctrina actual con el nombre de «subrogado del cumplimiento»*,

Es decir, la figura de la dación en pago se refiere a la posibilidad legal de poder satisfacer la deuda hipotecaria que una persona pueda tener con una entidad de crédito mediante la entrega de la vivienda hipotecada. No implica, en cambio, en nuestro ordenamiento, que dicha entrega agote la responsabilidad patrimonial del deudor.

Un **análisis comparado** nos permite observar las respuestas que ofrecen otros países ante la imposibilidad de hacer frente al pago de una hipoteca:

- En **Francia**, la *Ley Neiertz* de 1989 establece la imposición de condiciones de negociación entre los particulares y las entidades de crédito a través de las denominadas Comisiones de Sobreendeudamiento de los Particulares.
- El ordenamiento jurídico de **Inglaterra** contempla la

posibilidad de la dación en pago, liberándose entonces el hipotecado con la entrega del inmueble.

- En **Portugal** y en **Alemania**, al igual que ocurre en Francia, se prevé la posibilidad, en determinados supuestos, de abrirse un proceso para la negociación de la solución al problema hipotecario.
- En **Estados Unidos** también se contempla la opción de hacer uso de la dación en pago, y de hecho de una manera más habitual que en nuestro país. Así, cuando los hipotecados se ven incapaces de poder hacer frente al pago mensual de las cuotas de su hipoteca, entregan a la entidad de crédito la vivienda, saldándose por tanto su deuda. Este fenómeno, que se ha acentuado como consecuencia de la crisis, ha recibido el nombre de “efecto sonajero” como consecuencia del ruido que hacen las llaves cuando se entregan en la sucursal del banco.

La **regulación jurídica** de la *Datio Pro Solutio* viene configurada de siguiente forma en nuestro ordenamiento jurídico:

– El **Código Civil** hace referencia a la misma en su artículo 1175: *“El deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el **importe líquido** de los bienes cedidos”*.

– la **Ley de Enjuiciamiento Civil**, por su parte, se refiere a la misma del siguiente modo en su artículo 579: *“Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.”*

Añade, posteriormente, en el artículo 670.4: *“El ejecutante podrá, en el plazo de diez días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al 60% de su valor de tasación y a la mejor postura.”*

– La **Ley Hipotecaria** hace referencia a la misma en su artículo 140 permitiendo, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 105 de la misma Ley, la opción de pactar en la propia escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada (el pago de la cantidad de dinero tomada a préstamo) se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados (la vivienda). En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, en virtud del préstamo hipotecario referido, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzará los demás bienes del patrimonio del deudor.

Es decir, la Ley prevé la dación en pago siempre que se haya acordado antes de formalizar el préstamo hipotecario con la entidad de crédito, puesto que, en caso de no hacerse así, operaría el mencionado artículo 105, el cual nos dice que la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor prevista en el artículo 1.911. Del Código Civil.

En resumen, existe la dación en pago tanto voluntaria como en ejecución, pero, salvo previsión contractual en contrario, el deudor seguirá respondiendo con todos sus bienes presentes y futuros en el caso de que el valor del inmueble no cubra la totalidad de la deuda.

Señalado todo esto, se comprueba como esta figura jurídica encuentra respaldo en el ordenamiento jurídico; sin embargo, la práctica bancaria no ha demostrado la efectiva vigencia de dicha institución.

Real Decreto-Ley 6/2012: sus claves.

No obstante, la presión de las asociaciones de afectados por las hipotecas (Plataforma de Afectados por la Hipoteca, Asociación de Afectados por Embargos y Subastas,...), las iniciativas de ciertos grupos parlamentarios, la aparición de algunas sentencias reconociendo esta vía para saldar completamente las deudas hipotecarias (Sentencia de enero de 2011 de la Sección 2ª de la Audiencia de Navarra) o incluso lo dramático de los casos que casi a diario aparecen los medios de comunicación, ha finalmente propiciado que se haya adoptado una medida como el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección deudores hipotecarios sin recursos.

El pasado 9 de marzo, el ministro de Economía y Competitividad, Don Luis de Guindos, presentó esta norma, la cual establece diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria, llegando a preverse incluso la posibilidad de la propia dación en pago de la vivienda siempre que se den ciertas circunstancias. El modelo diseñado por este Real Decreto-Ley pivota en torno a un *Código de buenas prácticas* al que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito.

Las medidas que se prevén solo podrán afectar a hipotecas sobre las primeras viviendas que sean vivienda habitual y para personas que no tengan segunda vivienda. Asimismo, solo se aplicará a aquellas personas que se incluyan dentro **del umbral de exclusión**. Esto implica que la familia (la persona deudora, su cónyuge y los hijos que vivan con él) deberá acreditar que se encuentra en el umbral de exclusión mediante los siguientes **requisitos**:

1. Que todos los miembros de la unidad familiar se

- encuentran en situación de paro.
2. Que carecen de cualquier tipo de ingreso por actividades económicas.
 3. Que la cuota hipotecaria es superior al 60% de los ingresos netos del conjunto de la familia (aunque sean prestaciones por desempleo).
 4. Que la ejecución afecta a la primera y única residencia, que no podrá superar el valor máximo de 200.000 euros y según las localidades.

Las **medidas previstas** por el Real Decreto-Ley comprenderán lo siguiente:

– **Reestructuración de la deuda:** mediante

- un periodo de carencia donde solo se habrá de pagar los intereses de la deuda, dejándose de amortizar el capital.
- Aplicándose un tipo de intereses mas favorable (EURIBOR +0,25)

– **Quita de la hipoteca:** si la hipoteca supone el 60% de los ingresos del deudor, se podrá solicitar la quita de la deuda suponiendo una reducción de ésta.

– **Dación en pago:** cuando las medidas anteriores hayan resultado insatisfactorias, la entidad pasará a ser el propietario del inmueble, condonándose la deuda. El deudor podrá permanecer en la casa hasta un plazo de 2 años pagando un alquiler. Se trata de la última opción es decir, que en el caso de que transcurridos 12 meses desde la notificación del umbral de exclusión, la familia afectada no pueda afrontar las cuotas, pese a las nuevas condiciones de la hipoteca, o la quita que le ofrezca el banco, se procederá a la dación en pago.

Ahora bien, no hay que olvidar que toda esta batería de medidas se aplicará siempre y cuando los bancos y entidades de crédito se adhieran al Código de Buenas Prácticas. Habrán de

aplicar este código durante 24 meses, siendo supervisados por el Ministerio de Economía para evitar su incumplimiento. A cambio, las entidades que se acojan a estas buenas prácticas, quedarán eximidas de pagar el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (entre un 0,1 y un 1%) en la refinanciación de una hipoteca, y se rebaja el 50% de los gastos notariales. Igualmente, las pérdidas derivadas de la dación en pago serán deducibles del impuesto de sociedades.

Consideraciones.

De todo el escenario descrito es posible hacer las siguientes **consideraciones**:

- En los últimos años los bancos han venido engrosando su cartera inmobiliaria hasta niveles jamás vistos y la posibilidad de que ésta aumente supone que tardará varios años en ser absorbida por los mercados. Ante esta situación de saturación de “ladrillo” en los balances de los bancos cabe pensar que puedan intentar compensar dicha situación mediante un endurecimiento y encarecimiento de las condiciones a la hora de conceder futuras hipotecas.
- La adhesión al Código de buenas practicas tiene carácter voluntario y no se le antoja a nadie descabellado el hecho de que aquellas entidades que así lo hagan no tardarán en hacer publica dicha circunstancia, manifestando así su compromiso con la sociedad, como una medida más, si cabe, de responsabilidad social corporativa, recayendo sobre aquellas otras que no opten por este código toda suerte de connotaciones negativas.

En cualquier caso, no cabe olvidar, y así se ha señalado en este artículo, que la figura de la dación en pago ya se encuentra prevista en nuestro ordenamiento jurídico, no siendo, por tanto, ninguna novedad, y es por ello que las entidades que ahora se muestren partidarias de su uso, bien podrían hace tiempo haberlo hecho. Igualmente, las

repercusiones reales que este modelo plantea están aún por ver, y se confirmará en los próximos meses si se trata simplemente de una oportunidad para que las entidades de crédito ofrezcan su mejor cara o bien si deviene ser una efectiva solución a la dramática situación de miles de españoles.

- Por último, no cabe olvidar que la firma de una hipoteca es una importante decisión en la vida de las familias y el estudio y evaluación de los términos en que ésta se suscribe y las eventuales consecuencias que de ello pueda derivar no deben ser fruto de una completa y equilibrada valoración y asesoramiento realizada por profesionales.

EQUIPO IBERISLEX

Nuevo plan General de Contabilidad para Entidades sin fines lucrativos



Tras unos meses de duro trabajo por parte del grupo formado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el pasado octubre fue aprobado el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre, por el que se desarrollan las normas del Plan General de Contabilidad y el modelo de plan de actuación

a las entidades sin fines lucrativos.

De aplicación obligatoria para todas las fundaciones de ámbito estatal, el Real Decreto ha entrado **en vigor el 1 de enero y es requisito necesario para todos los nuevos ejercicios iniciados a partir de esa fecha.**

Las fundaciones de ámbito autonómico cuyas cuentas anuales se realicen a través de modelos o criterios incluidos en la adaptación sectorial del Plan General Contable para las entidades sin fines lucrativos también deberán aplicar este Real Decreto. En conclusión, **a excepción de las fundaciones catalanas**, que cuentan con un plan de contabilidad propio, **será de aplicación a todas las fundaciones de carácter autonómico.**

Las nuevas normas ya aplicables establecen unos criterios específicos que **refuerzan la seguridad jurídica** de este tipo de entidades. Asimismo, con el nuevo Real Decreto se **adapta la contabilidad** de instituciones sin ánimo de lucro **a las normas internacionales**. Aunque se tome como punto de partida el modelo contable general, las entidades sin ánimo de lucro persiguen objetivos de interés general, hecho por el cual ha sido necesario la introducción de modificaciones en algunos detalles específicos:

- los elementos que integran las **cuentas anuales** son valorados **en función de la generación de rendimientos que sean aprovechables en la actividad futura de la entidad** (es decir, la destinada a los determinados beneficiarios). Debido al propio fin de estas entidades se soslaya la idea de valor de activo en función de beneficio económico como flujo de efectivo.
- Por ello, la cuenta de resultados cuenta con un **modelo que muestra la variación total del patrimonio neto** de la entidad en el ejercicio correspondiente. Es un indicador de **viabilidad para el cumplimiento de sus objetivos**

relacionados con el interés general.

No obstante, el RD no regula las operaciones contables en su totalidad, sino las características y más asiduas del sector. Lo mismo ocurre con las cuentas anuales mencionadas. En consecuencia, **en los casos no contemplados por la nueva norma se debe aplicar el Plan General de Contabilidad** (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre) u otras normativas contables aplicables.

Existe la posibilidad de que la fundación cumpla con las **condiciones para aplicar el Plan General de Contabilidad para PYMES** (RD 1515/2007) y pueda emplearlo conjuntamente con el actual. Para que esta posibilidad se pueda llevar a cabo y sea considerada como PYME o microentidad, la fundación debe cumplir durante dos ejercicios consecutivos al menos dos de las siguientes condiciones:

CONDICIONES	FUNDACIÓN TIPO	
	PYMES	MICROENTIDAD
Activo Total neto	≤ 2.850.000€	≤ 150.000€
Volumen anual de ingresos (ingresos por actividad propia más la neto de negocios en el caso de actividad mercantil)	≤ 5.700.000€	≤ 150.000€
Nº medio de empleados	≤ 50	≤ 10

El Real Decreto también contempla un modelo general de **plan de actuación de las entidades sin ánimo de lucro en el que deben incluirse el grado de cumplimiento de los objetivos propuestos**

en la memoria de cuentas anuales.

¿Te ha resultado útil esta información? ¿Tienes algún comentario?