



CURSO MONOGRÁFICO

FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS



www.asesorexcelente.com

ASOR
excelente

SOBRE EL CURSO

La tributación de las operaciones inmobiliarias es una de las cuestiones más relevantes y, a la vez, controvertidas de nuestro sistema fiscal, ello tanto por su importancia económica como por la complejidad que sus diferentes figuras presentan cuando de operaciones inmobiliarias se trata.

Elementos tales como el correcto tratamiento de las ganancias obtenidas en las transmisiones de inmuebles en los impuestos directos o su efecto en las rentas por arrendamientos, al igual que el efecto del IVA o de las distintas modalidades del ITPAJD en estas transacciones, son analizados en detalle en las distintas sesiones que integran el programa, poniendo especial atención en los diferentes incentivos o beneficios fiscales que se integran en las regulaciones de los principales tributos que recaen sobre estas operaciones, su análisis y la correcta identificación de sus requisitos y condiciones de aplicación.

En este curso se analiza el impacto de los principales tributos que recaen sobre estas operaciones, distinguiendo, según se trate, de transmisiones o de

arrendamientos, de forma que se puedan aproximar al máximo las consideraciones que se hacen en él con la realidad práctica de las operaciones. Para ello, y como es habitual, se parte de una breve explicación por parte de los ponentes de las cuestiones teóricas que han de conocerse como punto de partida en cada uno de los ámbitos que se tratan para, a continuación, completar el análisis mediante ejemplos prácticos en los que se concretan las cuestiones prácticas antes analizadas.

Una vez completado el programa, sus asistentes deberían estar en condiciones de determinar los aspectos principales de la fiscalidad de las operaciones inmobiliarias, identificando las áreas de especial atención en orden a la correcta planificación de su impacto fiscal.

El curso está formado por 8 sesiones, y contará con expertos en cada materia a los que el alumno podrá realizar preguntas sobre aquellos temas que necesite aclarar tras realizar cada una de ellas. Todas las sesiones estarán a disposición de los alumnos hasta la fecha de finalización del curso completo, de forma que en cualquier momento el alumno pueda repasar los videos y documentación que conforman el mismo.



Ponentes:

D. José Antonio López Santacruz. Inspector de Hacienda del Estado, Ex-Subdirector General del Impuesto de Sociedades en la Dirección General de Tributos y actual autor del MEMENTO FISCAL de la editorial Francis Lefebvre.

Dña. Mar Gasalla. Inspectora Coordinadora de la Subdirección de Técnica Tributaria. Departamento de Gestión Tributaria

D. Francisco Javier Sánchez Gallardo. Economista. Inspector de Hacienda del Estado y actual miembro del Tribunal Económico-Administrativo Central. Ex-Socio de KPMG y Ex-Subdirector General de IVA de la Dirección General de Tributos.

Óscar Alcalde Barrero. Subdirector General de Planificación, Ordenación y Coordinación Comunidad de Madrid. Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del juego de la Comunidad de Madrid.



Fechas:

Desde 18/09/2018 hasta 31/12/2018



Características del curso:

- ✓ El curso está formado por 7 clases o sesiones.
- ✓ La duración de cada clase o sesión es de 2 horas aproximadamente.
- ✓ Puedes visualizar las clases tantas veces como lo desees a través de tu propia zona privada en internet.
- ✓ Tras el vídeo del curso tienes a tu disposición un formulario para poder enviarle tus dudas o consultas al ponente.
- ✓ En cada clase o sesión podrás realizar un examen de autoevaluación que te permitirá conocer tu grado de avance.
- ✓ Podrá realizar el curso cualquier persona del despacho que tú decidas sin sobrecoste.
- ✓ Dispondrás en todo momento de la documentación actualizada para revisarla y estudiarla.
- ✓ Recibirás un diploma acreditativo, siempre y cuando hayas realizado el 75% o más de todas y cada una de las sesiones que conforman el curso.
- ✓ Asesor Excelente se compromete a que el curso se mantendrá completamente actualizado ante cualquier cambio normativo que pudiera producirse en el transcurso del mismo.

SESIONES

01 Sesión 1: El Impuesto de Sociedades en las Transmisiones de Inmuebles.

1. Amortización Inmuebles de inmovilizado
2. (métodos, nuevos, usados, etc).
3. Deterioro inmuebles: efectos fiscales
4. dotación, reversión.
5. Inmuebles adquiridos en leasing:
6. amortización fiscal.
7. Aportación de inmuebles a sociedades: régimen general y régimen especial de diferimiento.
8. Aportación de inmuebles a sociedades a cambio de construcciones futuras.
9. Aportaciones a sociedades de ramas de actividad con contenido inmobiliario: régimen general y régimen especial de diferimiento.
10. Liquidación de sociedades con patrimonio inmobiliario: efectos
11. sociedad y socios.
12. Otras operaciones de concentración de sociedades con contenido inmobiliario: fusiones y escisiones.
13. Dividendos distribuidos por entidades con base inmobiliaria.
14. Régimen fiscal rentas generadas en la transmisión de participaciones en el capital con actividad inmobiliaria.
15. Particularidades fiscales para entidades con base inmobiliaria cuya cifra de negocios sea inferior a 10 millones euros.

02 Sesión 2: El IRPF en las Transmisiones de Inmuebles.

1. Supuestos de transmisión de inmuebles que no constituyen ganancia patrimonial.
2. Cálculo de la ganancia patrimonial. Regla general:
 - Valor de adquisición y valor de transmisión.
 - Régimen transitorio aplicable las transmisiones de inmuebles adquiridos antes del 31.12.1994
 - Transmisión de inmuebles en caso de haberse realizado mejoras.
3. Reglas específicas:
 - Transmisión de inmuebles a cambio de una renta temporal o vitalicia.
 - Transmisión o extinción de derechos reales de goce o disfrute sobre bienes inmuebles.

SESIONES

03

Sesión 3: El IVA en las Transmisiones de Inmuebles. Parte I.

1. Transmisiones de suelo por sujetos pasivos habituales:
 - Sujeción. Adquisición de suelo para su urbanización
 - Exención.
2. Transmisiones de suelo por sujetos pasivos ocasionales
 - Adquisición de suelo para su urbanización y urbanización sobrevenida
 - Exención
3. Elementos comunes:
 - Devengo
 - Renuncia a la exención
 - Retribución en especie del proceso urbanístico
 - Proindivisos de resultado
 - Indemnizaciones
4. Actuaciones sistemáticas:
 - Juntas de compensación
 - Otros agentes del proceso urbanístico
5. La intervención de los entes públicos en el proceso urbanístico

04

Sesión 4: El IVA en las Transmisiones de Inmuebles. Parte II.

1. Promoción inmobiliaria y condición de empresario o profesional:
 - Consideraciones generales
 - En particular, la autopromoción inmobiliaria
2. Conceptos básicos:
 - Construcción de edificaciones
 - Rehabilitación de edificaciones
3. La inversión del sujeto pasivo en la construcción y rehabilitación de edificaciones
 - Requisitos de aplicación
 - Obligaciones formales y atribución de responsabilidades
4. Primera transmisión de edificaciones
5. Consecuencias del uso previo:
 - Expectativa de venta
 - Arrendamientos sin opción de compra
 - Arrendamientos con opción de compra
6. Segundas y ulteriores de edificaciones:
 - Exención
 - Excepciones a la exención
7. La renuncia a la exención
8. Otros supuestos de inversión del sujeto pasivo
9. Tipos impositivos aplicables

05

Sesión 5: El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en las Transmisiones de Inmuebles.

1. Delimitación de las operaciones inmobiliarias que tributan por el ITPAJD: breve delimitación del ITPAJD con el IVA
2. Incompatibilidad entre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados
3. Tributación de las Transmisiones Patrimoniales Onerosas
 - Transmisiones por naturaleza
 - Hechos imponible equiparados
4. Tributación de los derechos reales sobre bienes inmuebles
 - Derechos reales de goce y disfrute
 - Derechos reales de garantía
 - Derechos reales de adquisición
5. Base imponible del ITPAJD
6. Tipos impositivos: regulación por las CC.AA.
7. Comprobación de valores
8. Obligaciones formales y gestión del impuesto.

06

Sesión 6: El Impuesto de Sociedades en los Arrendamientos de Inmuebles.

1. Condiciones para que el arrendamiento de inmuebles no sea una actividad económica: entidades patrimoniales: Particularidades fiscales en la entidad y en sus socios.
2. Amortización de inmuebles arrendados.
3. Particularidades fiscales en la deducibilidad de gastos en la actividad de arrendamiento de inmuebles.
4. Efectos fiscales de la cesión de inmuebles a socios: operaciones vinculadas.
5. Particularidades fiscales para entidades con actividad de arrendamiento de inmuebles consideradas como empresas de reducida dimensión.
6. Régimen fiscal especial para las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas: régimen fiscal de la entidad y de sus socios.
7. Régimen fiscal especial de las SOCIMI, dedicadas al arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana.

07 Sesión 7: El IRPF en los Arrendamientos de Inmuebles.

1. Concepto de rendimientos de capital inmobiliario.
2. Rendimientos íntegros.
3. Gastos deducibles.
4. Gastos no deducibles.
5. Rendimiento neto.
6. Reducciones del rendimiento neto.
7. Rendimiento mínimo en caso de parentesco.
8. Rendimiento neto reducido.
9. Individualización de los rendimientos de capital inmobiliario.
10. Imputación temporal de los rendimientos de capital inmobiliario.

08 Sesión 8: El IVA en los Arrendamientos de Inmuebles.

1. Sujeción al IVA de los arrendamientos de edificaciones
2. Tratamiento de los arrendamientos de terrenos:
 - Consideraciones generales.
 - Supuestos específicosEn particular, los derechos de superficie
3. Tratamiento de los arrendamientos de edificaciones:
 - Exención. Excepciones a la exención
 - En particular, los arrendamientos con opción de compra y los arrendamientos a entidades mercantiles
 - Arrendamientos asimilados a actividades hoteleras
 - Apartamentos turísticos



¿QUIERES MÁS INFORMACIÓN?

¡NO DUDES EN PONERTE EN
CONTACTO CON NOSOTROS!

916 718 753

www.asesorexcelente.com

asesorexcelente@asesorexcelente.es

