

Boletín Oficial



Agrupación Técnica Profesional

-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa

-Administrative Services Manager-

**Representación, Gestión y Tramitación
en Entidades Públicas, Tráfico, etc.**



SUMARIO

Actualidad Corporativa pág. 3-6

El Impuesto de Sucesiones y Donaciones por Comunidades Autónomas en 2023.

Información de Actualidad págs. 7-12

El Supremo limita la posibilidad de reclamar por la plusvalía municipal..... pág.7

Impuesto obligatorio de Hacienda para los autónomos dados de alta en 2023.. pags.8-9

Ayudas para la hipoteca pags.10-11

Ayudas para la rehabilitación de vivienda pag.12

Formación Continuada págs. 13-22

Precios y beneficios fiscales de la Ley de Vivienda para extranjeros pags.13-14

Ingreso Mínimo Vital en 2023 pags.15-16

Ayudas nacionales para los autónomos en 2023 pags. 17-18

El nuevo sistema RETA tiene como objetivo que los trabajadores autónomos coticen en función de los ingresos reales pags.19-21

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.22

Consultorio Formativo pag.23

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada..... pag.23

La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa ha adoptado las medidas y niveles de seguridad de protección del REGLAMENTO EUROPEO (UE) 2016/679. Los datos personales proporcionados por usted son objeto de tratamiento automatizado y se incorporan a un fichero titularidad de la Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Gestión Administrativa, que es asimismo la entidad responsable del mismo, inscrito en el Registro General de la Agencia Española de Protección de Datos. Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y en su caso, oposición, enviando una solicitud por escrito, acompañada de la fotocopia de su D.N.I., dirigida a la Calle Atocha, nº20-4º-Derecha, Código Postal 28012, de Madrid. Para el caso de que quiera realizarnos alguna consulta o sugerencia lo puede realizar en la siguiente dirección de correo electrónico: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com

Ejemplar: Gratuito

Recepción: Periódico

Edición: INGESA

Imprime: Gráficas Alhori

Ángeles Carrillo Baeza

D.L.: En trámite

E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com



Boletín Oficial
DE LA
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL
DE
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Redacción y Administración

C/ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha

28010 MADRID

Tel. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-ingesa.com



ACTUALIDAD

Corporativa

EL IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN 2023

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Cada comunidad autónoma tiene su propia regulación y, por tanto, diferentes exenciones, deducciones o bonificaciones en el pago de estos impuestos

La herencia de responsabilidades y deudas así como los impuestos pueden hacer que sea incluso más rentable para el beneficiario renunciar a la herencia.

IMPUESTO DE SUCESIONES Y DONACIONES POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Las comunidades autónomas pueden establecer reducciones.

- Las reducciones dependen del parentesco y se distinguen cuatro grupos.
- El plazo para presentar el Impuesto es de 6 meses desde el día de fallecimiento.
- Se presenta en la comunidad donde haya tenido su última residencia la persona fallecida.



El Impuesto de Donaciones y Sucesiones es el importe que se paga por el valor total de la herencia, incluya o no bienes inmuebles.

Las competencias de este impuesto están transferidas a las comunidades autónomas y cada una tiene su propia regulación, por lo que se deberá consultar en cada una para comprobar posibles exenciones, deducciones o bonificaciones en el pago de estos impuestos.

Tanto si se dona como si se hereda un inmueble, hay que pagar el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, también conocido como Impuesto de Plusvalía Municipal. Los herederos y donatarios son los que tienen que pagar estos impuestos.

Si el fallecido hubiera vivido en diferentes lugares en los últimos años, se tendrá que determinar cuál fue su residencia habitual en los últimos cinco años.

Según la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, establece un porcentaje que va desde el 8,65% al 34% al que posteriormente hay que aplicar las bonificaciones correspondientes de cada comunidad.

Grados de parentesco en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones

Otro aspecto a tener en cuenta son los cuatro grados de parentesco que contempla la ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones:

Grupo 1: todos aquellos descendientes y adoptados menores de 21 años.

Grupo 2: descendientes y adoptados mayores de 21 años, cónyuges, ascendientes y adoptantes.

Grupo 3: hermanos, tíos y sobrinos.

Grupo 4: primos y otros grados más distantes de parentesco.

El Impuesto de Sucesiones y Donaciones por Comunidades Autónomas

En cuanto a las comunidades autónomas, este Impuesto de Sucesiones y Donaciones se distribuye así:

Madrid

Desde 2017, el cónyuge o parientes directos del fallecido se puede aplicar una bonificación del 99% de la cuota, lo que significa que solo tienen que pagar el 1% de la cuota tributaria.

En el caso de los hermanos, la bonificación es del 15%, y para tíos y sobrinos el 10%.

Andalucía

En Andalucía aplican una reducción dependiendo del grupo al que pertenezcas:

Grupo 1 y 2: hasta 1.000.000 de euros.

Grupos 3 y 4 (colaterales de segundo y tercer grado, ascendientes y descendientes por afinidad y colaterales de cuarto grado, grados más distantes): hasta 250.000 euros.

Cataluña

Las bonificaciones del grupo 1 y 2 quedan así:

100.000 euros, más 12.000 euros por cada año que le quede al heredero para cumplir los 21 años, sin sobrepasar los 196.000 euros.

Cónyuge o pareja: 100.000 euros.

Nietos, biznietos y demás descendientes de 21 años o más, 50.000 euros.

Miembros de una relación de convivencia de ayuda mutua, siempre que hayan convivido con el difunto dos años como mínimo y se acredite mediante escritura pública o acta de notoriedad, 50.000 euros.

Padres, abuelos y demás ascendientes 30.000 euros.

Grupo 3:

Parientes colaterales de segundo y tercer grado y los ascendientes y descendientes por afinidad 8.000 euros.

Al grupo 4 o parientes más lejanos no se les aplica reducción.

Galicia

El grupo 2 tiene una reducción de 400.000 euros con tipos en la tarifa del 5% al 18%.

Para las personas con discapacidad pertenecientes a los grupos 3 y 4, la reducción es de 300.000 euros.

Comunidad Valenciana

Hasta ahora grupo 2 tenía una bonificación del 50%.

Castilla-La Mancha

Las bonificaciones de los grupos 1 y 2 oscilan entre el 100% y el 80%. Concretamente son las siguientes:

100% cuando el importe sea inferior a 175.000 euros.

95% cuando sea igual o superior a 175.000 euros.

90% cuando sea igual o superior a 225.000 euros.

85% cuando sea igual o superior a 275.000 euros.

80% si es igual o superior a 300.000 euros.

Castilla y León

Para los dos primeros grupos, la reducción máxima son los 400.000 euros.

En caso de que el fallecido o los familiares sean víctimas de violencia de género o terrorismo, la reducción es del 99%.

Asturias

Los grupos 1 y 2 las herencias inferiores a 300.000 euros no tendrán que pagar.

En caso de haber explotaciones agrarias o afines, la reducción que se aplica es del 99%. Un porcentaje que puede descender al 95% si implica una adquisición de empresas o negocios, siempre que los herederos no estén emparentados con el fallecido.

Canarias

La bonificación para los grupos 1, 2 y 3 es del 99,9% hasta los 55.000 euros.

Los grupos 2 y 3 se bonifican así si se supera el límite:

Entre 55.000 euros e inferior o igual a 65.000 euros el 90%

Entre 65.000 euros e inferior o igual a 95.000 euros el 80%

Entre 95.000 euros e inferior o igual a 125.000 euros el 70%

Entre 125.000 euros e inferior o igual a 155.000 euros el 60%

Entre 155.000 euros e inferior o igual a 185.000 euros el 50%

Entre 185.000 euros e inferior o igual a 215.000 euros el 40%

Entre 215.000 euros e inferior o igual a 245.000 euros el 30%

Entre 245.000 euros e inferior o igual a 275.000 euros el 20%

Entre 275.000 euros e inferior o igual a 305.000 euros el 10%

Aragón

En Aragón las reducciones son las siguientes:

Cónyuge o hijo menor de edad: del 100% si el patrimonio de la donación no excede de 100.000 euros y el importe de la reducción no excede de 75.000 euros.

Hijos para la adquisición de la vivienda habitual, del 100%.

Para la adquisición de empresas o negocios profesionales, del 99%.

Para crear empresas y empleo, del 30%, si se desarrolla una actividad económica.

Extremadura

Los grupos 1 y 2 tienen una bonificación del 99%.

Murcia

El grupo 2 tiene una bonificación del 99%.

Cantabria

Los grupos 1 y 2 pueden tener una reducción del 100% si no se superan los 100.000 euros, y de no ser así, la bonificación para los grupos 1 y 2 se encuentra entre el 90% y el 99%.

Navarra

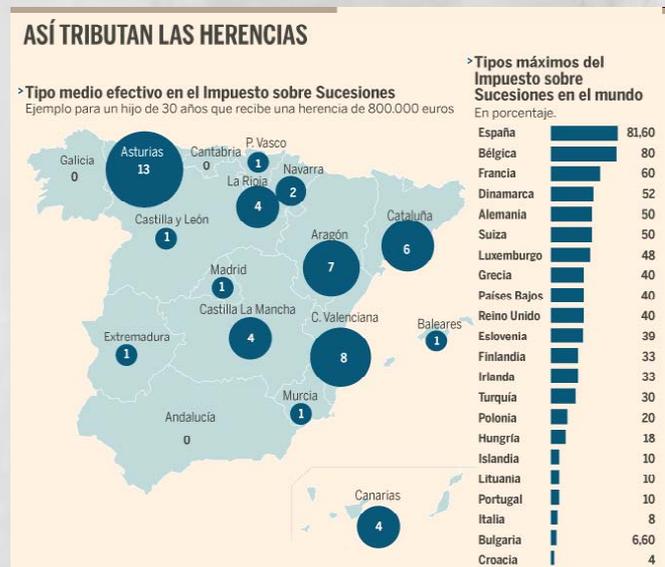
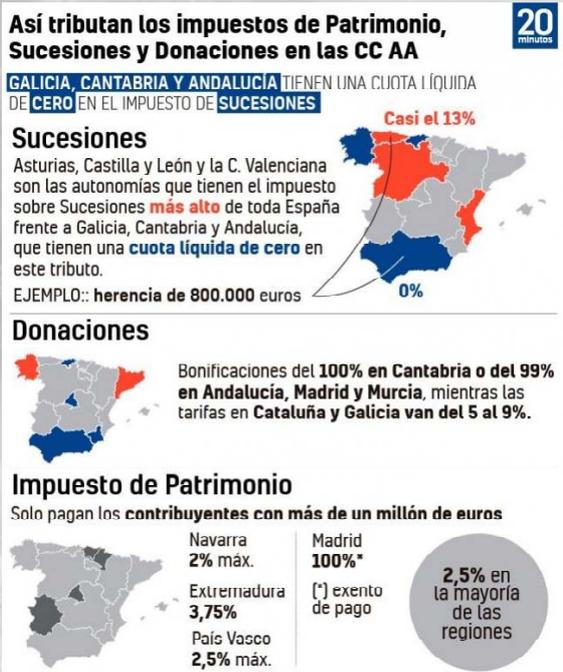
Los ascendientes y descendientes por consanguinidad tienen una bonificación que oscila entre el 2% y el 16%.

Los cónyuges, cuando no se superen los 250.000 euros, el tipo será del 0%, y si es superior del 0,8%.

Baleares

Al igual que en la Comunidad Valencia, la presidenta del Govern, ha eliminado este impuesto entre padres e hijos, nietos y abuelos y entre cónyuges, tanto por causa de muerte como en herencias en vida mediante pactos sucesorios.

También ha anunciado una rebaja del impuesto de un casi 50% entre hermanos y entre tíos y sobrinos si no tienen descendencia. Si tuvieran, la rebaja sería del 25%.





EL SUPREMO LIMITA LA POSIBILIDAD DE RECLAMAR POR LA PLUSVALÍA MUNICIPAL

PLUSVALÍA MUNICIPAL

El Supremo ha fijado doctrina y ha restringido la posibilidad de reclamar por la plusvalía municipal: cierra la puerta a todos aquellos contribuyentes que no recurrieron antes de la sentencia del Constitucional del 26 de octubre de 2021, que declaró inconstitucional el método de cálculo del impuesto.

El Constitucional, en su sentencia de 2021, ya determinó que solo podían reclamar los contribuyentes que hubiesen presentado un recurso antes de la fecha del fallo. Este, además, se había publicado varios días antes de que saliera en el Boletín Oficial del Estado (BOE) —el 9 de noviembre, mientras que la sentencia está fechada 26 de octubre—, dando lugar a un limbo a efectos de reclamaciones. La pelota acabó en el tejado del Supremo, que ha analizado el alcance y fundamento de la potestad del Constitucional para determinar los efectos temporales de las sentencias que declaren la inconstitucionalidad de normas.

En una sentencia fechada a 10 de julio, la sección segunda de la sala tercera ha estimado el recurso de la Diputación de Pontevedra contra una sentencia de un juzgado de esa provincia que daba la razón a un contribuyente en su reclamación por el pago de plusvalía municipal.

Lo dictado por el alto tribunal es «cuándo» entraba en vigor lo establecido por el Tribunal Constitucional sobre el cálculo de la plusvalía municipal, si el 26 de octubre de 2021 o el 25

de noviembre de ese año, que fue la fecha de publicación en el BOE.

El Supremo declara que una liquidación tributaria no recurrida antes de conocerse la declaración de inconstitucionalidad, es una situación consolidada y que, como tal situación consolidada, no queda afectada por la declaración de inconstitucionalidad del impuesto, ni puede ser anulada con base en la misma.

Sí cabe anular las liquidaciones tributarias por aplicación de otras sentencias de inconstitucionalidad en las que el Tribunal Constitucional no limitó los efectos temporales de su decisión, como son los casos de liquidaciones de transmisiones de inmuebles en los que no hubo ganancia alguna, o cuando el impuesto sea confiscatorio por absorber toda la ganancia.

El Tribunal Constitucional anuló varios aspectos del impuesto de plusvalía municipal al entender que: «aunque la cuota no sea superior a la plusvalía realmente obtenida, sí resulta excesiva o exagerada y podría lesionar el principio de no confiscatoriedad».

Es decir, rechazaba que se pueda reclamar con efecto retroactivo, por lo que la anulación del cálculo del impuesto excluye a las abonadas, liquidadas o juzgadas, y a las que no han sido denunciadas.

La Ley Orgánica del Tribunal Constitucional prevé expresamente la posibilidad de publicación del fallo antes de la preceptiva publicación por el BOE.

IMPUESTO OBLIGATORIO DE HACIENDA PARA LOS AUTÓNOMOS DADOS DE ALTA EN 2023

El Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio recoge las bases del nuevo sistema de cotización de autónomos, por el que los autónomos pagarán en función de sus ingresos reales.

El nuevo sistema de cotización por ingresos reales que entró en vigor el pasado mes de enero no solo establece cambios en el sistema de cotización para los autónomos. El pasado 27 de julio se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, que establece el nuevo sistema de cotización por ingresos reales para los trabajadores autónomos. Esta medida supone un cambio radical en la forma de calcular y pagar las cuotas a la Seguridad Social de este colectivo.



El nuevo sistema de cotización cambia el artículo 96.2 de la Ley del IRPF que decretaba con cuántos ingresos habría que presentar la declaración de la Renta, obligando en la actualidad a presentarla en 2024 a aquellos trabajadores que se dieron de alta como autónomos en 2023 sin importar el nivel de ingresos que acrediten. Antes, únicamente tenían que abonar este ingreso, el IRPF, pagado mediante la Renta, aquellos trabajadores por cuenta propia que mostraran beneficios de más de 1.000 euros anuales.

Autónomos que tienen que presentar la Renta en 2024

Hasta ahora, los autónomos podían elegir su base de cotización dentro de unos límites establecidos, independientemente de sus ingresos reales. Esto generaba que muchos autónomos cotizaran por la base mínima, lo que les suponía una cuota mensual de 289 euros en ese supuesto, pero que también conllevaba una menor protección social.

Así, según los números que la Agencia Tributaria maneja de la Seguridad Social, cerca de 200.000 autónomos que en 2023 no estaban obligados a presentarla ahora sí deberán hacerla. Este perfil suele responder a autónomos en pluriactividad o trabajadores por cuenta propia en situación de vulnerabilidad.

Cotización por ingresos reales

"Estarán en cualquier caso obligadas a declarar todas aquellas personas físicas que en cualquier momento del período impositivo hubieran estado de alta, como trabajadores por cuenta propia, en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar", concreta el Real Decreto específicamente en su último párrafo.

Con el nuevo sistema, los autónomos pagarán en función de sus ingresos reales, es decir, de lo que facturan y ganan. Para ello, deberán comunicar trimestralmente sus ingresos a la Seguridad Social mediante una declaración responsable. Además, la Seguridad Social podrá acceder a los datos fiscales de los autónomos para comprobar la veracidad de sus declaraciones.

El objetivo del nuevo sistema es que los autónomos paguen una cuota más justa y acorde a sus ingresos reales, y que mejoren su protección social. Según el Gobierno, el 86% de los autónomos pagarán menos o lo mismo que ahora, mientras que solo el 14% pagarán más. Además, se establecen unos tramos de cotización progresivos, que van desde el 8,8% al 36,5%, y unas bonificaciones para los autónomos con ingresos más bajos.

Nuevo Sistema Cotización para autónomos

 <p>Aplicable a partir del 1 de Enero de 2023, afecta a todos los trabajadores que coticen en el Régimen especial de Trabajadores Autónomos.</p>	 <p>Se cotiza en función de los rendimientos Anuales. Constará de un sistema de 12 tramos que determinará las bases de cotización.</p>	 <p>Las cuotas irán desde los 230€ al mes a los 500€ en 2023 y de los 200€ a los 590€ en 2025 en función de los rendimientos netos.</p>
 <p>Se establecen mecanismos de colaboración entre Agencia Tributaria y la ITSS en caso de detectar diferencias entre los rendimientos netos computables a efectos fiscales.</p>	 <p>Tarifa plana para nuevos autónomos de 80€ durante 12 meses. Se regulariza cotización compatibilización jubilación y trabajo por cuenta ajena, cotización reducida mayores de 65</p>	 <p>Se amplían las modalidades de protección por cese de actividad para mejorar la cobertura por diferentes contingencias.</p>

Sin embargo, el nuevo sistema también plantea algunos retos y dudas para los autónomos. Por ejemplo, cómo afectará a su liquidez y planificación financiera, cómo se calcularán los ingresos reales teniendo en cuenta los gastos deducibles, o cómo se adaptarán a las posibles fluctuaciones de sus ingresos a lo largo del año.

Ayudas para la hipoteca

El índice de referencia de las hipotecas de España está al nivel de hace 15 años, antes del estallido de la crisis financiera. Como consecuencia, los préstamos hipotecarios a tipo variable están registrando un significativo aumento. Ante esta situación, hay diferentes ayudas para paliar los efectos de un euríbor desbocado.

La subida del euríbor trastoca el mercado hipotecario y asfixia los hogares españoles, que pueden solicitar algunas opciones para mejorar su economía



Ayudas del Gobierno: Código de Buenas Prácticas de los bancos

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, creó el Código de Buenas Prácticas, en el que se incluyen propuestas para facilitar el abono de los préstamos. Más de 50 entidades financieras y de crédito se han adherido de manera voluntaria.

El Gobierno considera personas vulnerables en el umbral de exclusión las que reúnen los siguientes baremos: cuando los ingresos de la unidad familiar no son superiores a los 29.400 euros anuales y su carga hipotecaria se ha incrementado más de un 20% o supone el 30% de los ingresos netos de la familia.

Otra opción es que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual de catorce pagas. En 2023 es de 8.400 euros anuales, por lo que los ingresos máximos en este caso han de ser de 25.200 euros. Además, la mensualidad de la hipoteca debe haber aumentado un mínimo del 50% en los últimos cuatro años.

El Gobierno también fija las ayudas según las condiciones de la hipoteca: el préstamo debe ser sobre la vivienda habitual y no debe superar los 300.000 euros en origen. Otro requisito es que la entidad con la que tengan firmado el crédito este entre las que se han sumado al Código de Buenas Prácticas.

**EL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS
BANCARIAS. UNA ALTERNATIVA EN
CASO DE PREVER DIFICULTADES
PARA PAGAR LA HIPOTECA**

El gasto en pensiones supera en julio por primera vez los 12.000 millones de euros.

¿Qué ofrecen las entidades adheridas al Código a los deudores vulnerables?.

Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas ofrecen tres fases de actuación, según cada caso. Para los deudores en situación de vulnerabilidad, la primera incluye desde una carencia en la amortización de capital hasta la ampliación del plazo total de amortización (hasta 40 años), así como una reducción del tipo de interés durante cinco años.

En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades pueden ofrecer una quita sobre el conjunto de su deuda. Finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario asumible para la viabilidad financiera, los deudores podrán solicitar la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda y las entidades la deberán aceptar.

En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

¿Qué ofrece el Código a la «clase media»?.

En el caso de las ayudas a las unidades familiares con unos ingresos brutos inferiores a 29.400 euros anuales, con una carga superior al 30% y con un préstamo que haya subido un mínimo de un 20%, las ayudas son las siguientes:

Se podrán materializar congelando la cuota mensual del préstamo durante un año, dejándola en la cantidad abonada en junio de 2022. También se podrán beneficiar de una reducción del tipo de interés durante esos mismos 12 meses y ampliar hasta en siete años el plazo de amortización del préstamo sin superar el total los 40 años.

Línea de avales ICO para nuevos hipotecados

Desde mayo de 2023, el Gobierno concede avales ICO del 20% de la hipoteca a los jóvenes menores de 35 años y familias con menores a su cargo sin límite de edad. El Ejecutivo califica este colectivo como los que "tienen solvencia y capacidad financiera para poder comprar una vivienda, pero no disponen del ahorro necesario para la entrada".

Además de los requisitos de edad o de hijos menores a cargo, cada aspirante debe cobrar menos de 37.800 euros al año, 4,5 veces el IPREM. En caso de ser dos personas, ese límite se multiplica por dos.

El aval puede llegar al 25% si la vivienda, que tiene que ser la habitual de la persona interesada, dispone de una calificación energética mínima D. Los interesados pueden solicitar esta ayuda directamente a través de la entidad financiera con la que contraten una hipoteca.

LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

El Gobierno aprobó las ayudas para la rehabilitación de viviendas y edificios con cargo a los fondos europeos mediante un real decreto en octubre de 2021, aunque la publicación de las convocatorias y la gestión de los fondos asignados depende de cada comunidad autónoma. Ocho meses después, 14 de 19 regiones y ciudades autónomas han activado sus convocatorias y el Ejecutivo espera que antes de que acabe el verano ya se puedan solicitar las ayudas en todo el territorio español. Si bien la activación de las convocatorias va cogiendo velocidad, el ritmo no es el deseado para cumplir con los plazos previstos, según la Asociación Española de Fabricantes de Fachadas Ligeras y Ventanas. Además, las solicitudes de propietarios interesados llegan con cuentagotas ante la complejidad del procedimiento.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana tiene presupuestados 3.420 millones de euros para ayudas a edificios residenciales en el Plan de Recuperación. «De estos 3.420 millones de euros, 2.970 millones se transfieren a las comunidades, Ceuta y Melilla para que financien obras de rehabilitación de viviendas, edificios y barrios a través de convocatorias de ayudas en concurrencia simple y subvenciones directas. Los otros 450 millones de euros se destinan a financiar las deducciones fiscales (IRPF) recogidas en la Ley 10/2022 de 14 de junio para aquellas personas físicas que lleven a cabo actuaciones de rehabilitación energética encaminadas a reducir, al menos, un 30% el consumo de energía primaria no renovable», explican fuentes del Ministerio.

Estos fondos se anualidades -1.151 1.389 millones para 2022- una línea de avales 1.100 millones. En avalará hasta el créditos concedidos para actuaciones de



asignan por millones para 2021, 2022 y 430 y hay que sumarle del ICO por valor de concreto, el Estado 50% de los por las entidades rehabilitación

residencial, sobre todo las más costosas, por lo que la financiación movilizada podrá alcanzar los 2.200 millones. Por el momento, el Ministerio ha transferido a las comunidades 1.151 millones, la partida de 2021, aunque afirma que este año tiene previsto ejecutar otra transferencia. De esa cantidad, las regiones solo han publicado convocatorias por un valor total de 498,6 millones. En cuanto al reparto territorial de los fondos, que depende del número de hogares, Andalucía se lleva la mayoría del presupuesto (17,73%), seguida de Cataluña (16,2%) y Madrid (14%). Como las convocatorias dependen de cada comunidad, las principales dudas de los propietarios giran en torno al plazo de solicitud y ejecución de las obras y cómo asegurarse de que, tras la reforma, han conseguido el ahorro energético suficiente para cobrar las cuantías.

FORMACIÓN CONTINUADA DEL
- INGESA -
INTERVENTORES DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- ADMINISTRATIVE SERVICES MANAGER -

PRECIOS Y BENEFICIOS FISCALES DE LA LEY DE VIVIENDA PARA EXTRANJEROS

La nueva Ley de Vivienda introduce novedades a tener en cuenta, tanto por los propietarios como por los inquilinos, a la hora de alquilar una vivienda. Precisamente, por ese motivo, son muchas las personas que se preguntan qué impacto tendrá sobre su día a día y cuales son las normas que deben comenzar a tener en cuenta.

A continuación, se detallan todas las formas en que se puede beneficiar de la nueva normativa si es inquilino en una vivienda y una persona extranjera.

La regulación de los precios en las zonas tensionadas o los beneficios fiscales son algunas de las novedades de la nueva legislación.

Desde la entrada en vigor de la nueva legislación las comisiones inmobiliarias las deberá pagar el propietario de la vivienda alquilada, si bien hasta la fecha eran los inquilinos habían de pagar las comisiones de la agencia inmobiliaria, aunque no hubieran contratado sus servicios.

Los propietarios que tengan viviendas vacías habrán de pagar recargos en los impuestos de los inmuebles (IBI) que podrán llegar hasta el 150%. Consecuentemente, los inmuebles que lleven vacíos más de dos años o pertenezcan a una persona que tenga más de cuatro inmuebles en el mismo municipio habrán de pagar este impuesto.



Beneficios para los extranjeros

Una de las novedades de la nueva ley es la regulación de precios en zonas tensionadas. Cabe destacar que una zona se considerará tensionada si el importe de la cuota mensual del alquiler es superior al 30% de la renta media, según la compañía Moving to Spain.

Los extranjeros también podrán beneficiarse del límite en la actualización de precios de alquiler sin vinculación al Índice de Precios de Consumo (IPC). Pues, a partir de enero del próximo año, la actualización del alquiler estará limitada al 3% y no estará ligada a este indicador.

En esta línea, para promover la reducción de los precios de alquiler, la nueva ley incluirá nuevos beneficios fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) para quienes rebajen el importe del contrato.

El rendimiento neto se reducirá en un 70% si el arrendatario es nuevo, tiene una edad comprendida entre los 18 y los 35 años y la vivienda se encuentra en una zona tensionada.

También se prohibirán los desahucios sin fecha y hora determinados, puesto que la ley contempla nuevas prórrogas y el acceso obligatorio a procedimientos extrajudiciales de resolución para los inquilinos en situación de vulnerabilidad.

Comprar una Casa en España como Extranjero

1 Otener un N.I.E.

2 Abrir una cuenta bancaria en España

3 Encontrar una casa que te guste y negociar

4 Hacer un contrato de reserva o arras

5 Obtener una hipoteca

6 Firmar y realizar la compra en el notario

7 Registrar la propiedad

8 Pagar los impuestos necesarios (ITP o IVA)

Alquilar una vivienda

La compañía recuerda que para alquilar una vivienda en España, el contrato debe tener una duración mínima de seis meses, si bien la mayoría tienen una duración más larga, de entre uno y dos años.

También es necesario pagar un depósito de garantía, con un importe que suele equivaler a uno o dos meses de la renta total, así como presentar documentos para demostrar los ingresos al propietario.

En el caso de las personas extranjeras también es obligatorio aportar la documentación que acredite el derecho a alquilar en el país. Generalmente, se debe presentar el Número de Identificación de Extranjeros (NIE), un contrato de trabajo o un certificado de estudiante y referencias de terceros.

Ingreso Mínimo Vital en 2023

La cuantía del Ingreso Mínimo Vital se establece en función de los miembros que conforman la unidad de convivencia y sus ingresos.



El Ingreso Mínimo Vital (IMV) es una prestación económica otorgada por la Seguridad Social con el objetivo de prevenir el riesgo de pobreza y exclusión social en España. Esta prestación no contributiva tiene unas cuantías asignadas en función de la unidad familiar, pero esto no significa que sea la cuantía que se deba cobrar.

En sí, el Ingreso Mínimo Vital es lo que se denomina como una renta garantizada o lo mínimo que debería cobrar una persona o unidad de convivencia. Cuando se aprueba, la Seguridad Social asigna una cuantía en función de la unidad de convivencia y de los ingresos de esta.

¿Cuánto se cobra con el Ingreso Mínimo Vital en 2023?

El Ingreso Mínimo Vital es una prestación complementaria

a los ingresos del solicitante o unidad de convivencia. Es decir, esta prestación diferencia entre los ingresos y la cuantía asignada por la Seguridad Social.

Ejemplo.

Una familia compuesta por dos adultos y un menor solicita el Ingreso Mínimo Vital y la Seguridad Social concede una prestación de 904,60 euros mensuales (10.855,2 euros anuales). Esta unidad de convivencia cuenta con unos ingresos anuales de 4.500 euros que, en 12 pagas, representa unos ingresos de 375 euros al mes.

Con estos datos, la Seguridad Social abonará un Ingreso Mínimo Vital de 529,6 euros al mes. Esta cuantía se mantendrá durante todo el año.

A partir del año siguiente, si el beneficiario quiere seguir manteniendo el Ingreso Mínimo Vital, deberá presentar la declaración de la Renta, ya que es uno de los requisitos para seguir manteniendo la ayuda.

Cuantías de Ingreso Mínimo Vital en 2023

En 2023, el Ingreso Mínimo Vital aumenta a 565,37 euros para los beneficiarios individuales.

Esta cifra aumenta en un 22% para aquellos que tengan un grado de discapacidad igual o superior al 65%. En el caso de las unidades de convivencia, el importe base de 565,37 euros se incrementará en un 30% por cada miembro adicional a partir del segundo, con un límite máximo del 220% del importe base.

En las siguientes tablas se pueden consultar las cuantías de Ingreso Mínimo Vital con la subida de 15% ya aplicada para este ejercicio 2023:

Unidad de Convivencia	Cuantía mensual	Cuantía anual	Incremento 20% miembro con discapacidad igual o superior al 65%
Un adulto	565,37	6.784,44	
Un adulto y un menor	734,99	8.819,88	881,988
Un adulto y dos menores	904,60	10.855,2	1085,52
Un adulto y tres o más menores	1.074,21	12.890,52	1289,052
Dos adultos	734,99	8.819,88	881,988
Dos adultos y un menor	904,60	10.855,2	1085,52
Dos adultos y dos menores	1.074,21	12.890,52	1289,052
Dos adultos y tres o más menores	1.243,83	14.925,96	1492,596
Tres adultos	904,60	10.855,2	1085,52
Tres adultos y un menor	1.074,21	12.890,52	1289,052
Tres adultos y dos o más niños	1.243,83	14.925,96	1492,596
Cuatro adultos	1.074,21	12.890,52	1289,052
Cuatro adultos y un niño	1.243,83	14.925,96	1492,596
Otras unidades de convivencia	1.243,83	14.925,96	1492,596

Unidad de Convivencia	Cuantía mensual	Cuantía anual
Un adulto y un menor	859,37	10.312,44
Un adulto y dos menores	1.028,98	12.347,76
Un adulto y tres menores	1.198,60	14.383,2
Un adulto y cuatro o más menores		

En el caso de unidades de convivencias, el importe aumentará un 22%, siendo las siguientes cuantías:

Además, en el caso de cobrar el complemento mensual de ayuda para la infancia, esta se incluirá en la cuantía del Ingreso Mínimo Vital. Las cuantías serán las siguientes:

- Menores de tres años: 115 euros.
- Mayores de tres años y menores de seis años: 80,50 euros.
- Mayores de seis años y menores de 18 años: 57,50 euros.

Ayudas nacionales para los autónomos en 2023



A continuación se facilita una lista con las ayudas que se pueden pedir para autónomos y nuevos autónomos en 2023. De esta manera, si se trabaja por cuenta propia o se está planteand hacerlo, podrá saber qué ayudas para emprendedores puede obtener con ello.

Las ayudas nacionales, se deberán solicitar en la Seguridad Social. Hay varios tipos de ayuda que se pueden solicitar.

Tarifa plana o reducción en la Seguridad Social

Esta es una ayuda para nuevos autónomos, para los que el Gobierno ha establecido una reducción de la cuota que pagan a la Seguridad Social durante los primeros años.

La cuantía depende de por cuánto se cotice como autónomo, y de cuánto se decida aportar a la Seguridad Social. Dependiendo de estas cuantías, se tendrá una jubilación o un paro mayor o menor.

Para pedir esta ayuda, primero se debe dar de alta por primera vez como autónomo, o volver a darse de alta después de haber trabajado durante 2 años por cuenta ajena. Si decide cotizar el mínimo, entonces en el primer año solo paga 60 euros al mes. Si cotiza más, entonces solo pagará el 20% de la cuota que decida cotizar.

Pasado ese primer año, podrá ampliar la ayuda, aunque pagando un poco más, un 50% o un 30% dependiendo de si paga el mínimo o algo más. Las ayudas incrementan si se traslada a un municipio pequeño de menos de 5.000 habitantes.

Hay algunos extras en esta ayuda. Los hombres menores de 30 años y mujeres menores de 35 reciben un descuento extra del 30%.

Las personas de discapacidad del 33% o superior, victimas de violencia o terrorismo pagarán solo 60€ si cotizan lo mínimo.

Los demás tendrán un descuento del 80%.

Los autónomos que estén de baja para cuidar un hijo o una hija recibirán durante un mes el 100% de lo que pagaron de media en los últimos meses.



Financiación para autónomos

Si necesita financiación y trabaja por cuenta propia, puede recurrir a las ayudas del Instituto de Crédito Oficial (ICO) en su web oficial. Este fondo ofrece una serie de ayudas especiales para autónomos. Son las siguientes:

Líneas ICO: Líneas de financiación para ayudar a que los autónomos o empresas puedan expandirse a nivel internacional.

Productos de financiación directa: Una serie de ayudas centradas en actividades comprometidas con el desarrollo sostenible, y para proyectos que mejoren la riqueza a nivel nacional.

Capital de riesgos: Una ayuda para fomentar la inversión en startups con proyectos de innovación que sean sostenibles.

Fondos para exprocuraciones: Otro instrumento para financiarse del gobierno.

Pagarés y bonos: Ayudas complementarias para empresas.

Otros "instrumentos" financieros: para apoyar la internacionalización de pequeñas empresas y para la cooperación.

Ayudas para contratos temporales

Si se es autónomo o autónoma, y se tiene que contratar a otra persona de forma temporal debido a que se tiene que solicitar una baja, también se dispone de ayudas.

Estas ayudas son cuando el motivo del contrato que tiene que realizar es porque cuida de algún menor de menos de 12 años, de un familiar dependiente o uno con una enfermedad mental o una discapacidad.

En estos casos, durante los meses que se permanece de baja no tendrá que pagar la cuota a la Seguridad Social. Eso sí, para esta ayuda tendrá que contratar a la otra persona por un mínimo de 3 meses y con una jornada de al menos 4 horas diarias. Además, otro requisito es que tampoco haya tenido otros trabajadores contratados en el último año.

Tarifa plana de autónomos 2022 VS 2023

TaxScouts

2022	2023	Diferencias
Cuota de 60€ mensuales el primer año	Cuota de 80€ mensuales el primer año	20€ más al mes
Del mes 13 al 18 el 50% de la cuota que elijas	Solo tendrás tarifa plana durante el segundo año si tus ingresos netos no llegan al SMI. En ese caso seguirá siendo de 80€	Solo durante un año, para beneficiarte otro más hay requisitos
Del mes 19 al 24 el 70% de la cuota que elijas		Se mantiene la cuota de 80€ el segundo año en vez de reducciones

El nuevo sistema del RETA tiene como objetivo que los trabajadores autónomos coticen en función de los ingresos reales

Los autónomos pueden hacer una previsión al inicio del año con la opción de ajustarla cada dos meses

El Ministerio Seguridad Social cerró hace un con patronal y reformar el cotización de autónomos. El persigue que por cuenta



de Inclusión, y Migraciones año un acuerdo sindicatos para sistema de los trabajadores nuevo RETA los trabajadores propia coticen

por sus ingresos reales y para ello, tiene hasta 15 tramos diferentes, que oscilan entre los 230 y los 500 euros al mes para 2023 y se actualizarán de forma progresiva hasta 2025.

Esta fórmula entraba en vigor el 1 de enero de 2023, pero los autónomos no estaban obligados a cambiar su base de cotización, ya que podían regularizar su situación después. Sin embargo, más de medio millón de trabajadores por cuenta propia lo han hecho desde comienzos de año y la mayoría de ellos se ha decantado por elevar su cuota: cerca de un 65%.

Los datos que reflejan los estudios y análisis realizados, pertenecen a las dos ventanas abiertas desde el inicio del año. En este periodo, del total de 513.000 autónomos que han modificado su base de cotización, 330.000 han elegido pagar más, mientras que 183.000 han decidido rebajar su cuota. Fuentes consultadas celebran la buena acogida que ha tenido este sistema e interpretan el reducido porcentaje que ha reducido su cuota como un signo de que "los autónomos con menos ingresos pueden hacer frente a las cuotas correspondientes gracias a la buena marcha de la economía". La reforma redujo la cuota mínima desde 960 a 750 euros, sin que se haya producido "una cantidad reseñable de cambios hacia bases de cotización más bajas".

Este medio millón representa un 15% del total de trabajadores por cuenta propia, que asciende a 3,3 millones, según los datos de la Seguridad Social. Por tanto, el seguimiento de esta nueva opción es moderado, si bien, el departamento los profesionales consultados esperaban que estos cambios se apreciaran en el próximo ejercicio, ya que ante modificaciones de este tipo las personas tienden a ser prudentes y evaluar cómo funciona el primer año, por lo que lo esperable hubiese sido que demoraran más tiempo esta comunicación de sus ingresos previstos.

El Real Decreto-ley 13/2022 permite que los autónomos actualicen esta previsión cada dos meses y el Ministerio ha anotado el triple de movimientos que en el mismo periodo de 2022, aunque matizan que entonces eran ventanas trimestrales y ahora bimestrales.



Las asociaciones reclaman más información para autónomos

El porcentaje del 15% coincide con la proporción arrojada por el barómetro elaborado por la Asociación de Trabajadores Autónomos (ATA) -integrada en CEOE- y publicado en el mes de junio. De acuerdo con este estudio, el 54,1% de los trabajadores por cuenta propia no habían comunicado sus ingresos a la Seguridad Social y habían optado por la opción del ajuste posterior, si fuera necesario, mientras que otro 31% aseguraba estar "muy desconcertado con la nueva cotización" y no saber si había comunicado sus previsiones para el año 2023 o no. Si bien, de entre los autónomos que se habían puesto en contacto con la Seguridad Social por esta cuestión, solo una cuarta parte afirmaba pagar más, frente a otro 38% que había experimentado una reducción en su cuota.

Las patronales ATA y CEOE que firmaron la reforma de julio de 2022 han sido especialmente críticas con el Ministerio de Seguridad Social por haber elevado las cotizaciones un 8% de acuerdo con el cambio automático que sigue al IPC.

Los profesionales en la materia han reducido la acogida de la reforma en el entorno empresarial y han aducido al desconocimiento de muchos autónomos sobre las características del nuevo sistema como motivo principal para explicar el reducido porcentaje que sí ha variado sus cuotas.



Desde la presidencia de la Unión de Profesionales y Trabajadores Autónomos (UPTA), asociada a UGT, se apunta a esta carencia en la difusión de las características de la nueva norma que busca ampliar la protección de estos trabajadores, durante su vida laboral y en el momento de acceder a la jubilación. En este sentido, se considera oportuno que se lleve a cabo una campaña en la que la Administración informe a cada cotizante sobre sus opciones, dado que actualmente son las gestorías las que están asumiendo estas decisiones sobre el cambio o no de las bases de cotización, que se ven forzadas a realizar un esfuerzo superior para revisar las previsiones de ingresos de sus clientes.

Los análisis realizados al respecto apuntan a que muchos autónomos esperan a la última parte del año para hacer regularizaciones en su cotización, dado que esto les permite tener una imagen más aproximada de la marcha de la totalidad del ejercicio. Por ello,

recuerda que un 15% de los autónomos ya elevaron al alza sus bases de cotización en la ventana abierta durante el último trimestre de 2022 y eleva el porcentaje de trabajadores por cuenta propia que han regularizado su cotización tras la aprobación del nuevo sistema a un 40% del total de autónomos.

Detalle de las bases y cuotas por tramos

NUEVO SISTEMA COTIZACIÓN AUTÓNOMOS Y MEJORA PROTECCIÓN CATA RD LEY 13-2022, 26 DE JULIO DE 2022.

TRAMO	2023		2024		2025	
	BASE	CUOTA	BASE	CUOTA	BASE	CUOTA
<=670	751,63	230	735,29	225	718,95	200
>670 y <=900	849,67	260	816,99	250	784,31	220
>900 y <= 1.125,9	898,69	275	872,55	267	849,67	260
> 1.125,9 y <=1.300	950,98	291	950,98	291	947,71	290
> 1.300 y <=1.500	960,78	294	960,78	294	960,78	294
> 1.500 y <=1.700	960,78	294	960,78	294	960,78	294
> 1.700 y <=1.850	1013,07	310	1045,75	320	1143,79	350
> 1.850 y <=2.030	1029,41	315	1062,09	325	1209,15	370
> 2.030 y <=2.330	1045,75	320	1078,43	330	1274,51	390
> 2.330 y <=2.760	1078,43	330	1111,11	340	1356,21	415
> 2.760 y <=3.190	1143,79	350	1176,47	360	1437,91	440
> 3.190 y <=3.620	1209,15	370	1241,83	380	1519,61	465
> 3.620 y <= 4.050	1274,51	390	1307,19	400	1601,31	490
> 4.050 y <=6.000	1372,55	420	1454,25	445	1732,03	530
> 6.000	1633,99	500	1732,03	530	1928,10	590

Questionario Formativo



A continuación facilitamos algunas preguntas específicas en referencia al «Área de Formación Continuada».

La contestación de las mismas le permitirá saber si ha fijado los conceptos formativos propios en esta materia. Para la comprobación de las respuestas correctas puede consultar la página 23 de nuestro Boletín Oficial.

- 1.- La nueva Ley de Vivienda incluye entre sus novedades, la regulación de precios del alquiler en zonas tensionadas. Se considera zona tensionada:
 - a) si el importe de la cuota mensual del alquiler es superior al 30% de la renta media.
 - b) si el importe de la cuota mensual del alquiler es inferior al 25% de la renta media.
 - c) si el coste medio de la hipoteca o el alquiler (contando gastos) superan el 80 % de los ingresos medios de los hogares en esa zona.
- 2.- El ingreso mínimo vital es una prestación económica otorgada por la Seguridad Social con el objetivo de:
 - a) incrementar los ingresos de las personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%.
 - b) garantizar una renta mínima a cada unidad familiar.
 - c) prevenir el riesgo de pobreza y exclusión social en España.
- 3.- El Instituto de Crédito Oficial ofrece financiación y ayudas especiales para autónomos, tales como:
 - a) préstamos, pólizas de crédito y renting.
 - b) capital de riesgos, fondos para exportaciones y productos de financiación directa.
 - c) microcréditos, capital externo y subvenciones estatales.
- 4.- El nuevo sistema de cotización de los trabajadores autónomos (RETA), tiene como principal objetivo:
 - a) establecer un cambio en las bases de cotización y revisar las previsiones de ingresos de los trabajadores autónomos.
 - b) que la cuota mínima de autónomo oscile entre los 750 y los 950 euros mensuales.
 - c) que los trabajadores por cuenta propia coticen por sus ingresos reales, para lo cual tienen 15 tramos diferentes que, oscilan entre 230 y 500 euros al mes para el año 2023.

Consultorio Formativo

Preguntas y Respuestas

Sección dedicada a responder desde un punto de vista formativo y práctico, cuestiones variadas de actualidad, surgidas por dudas y consultas planteadas en el ejercicio de la actividad de nuestros profesionales.



Pregunta

¿Qué es un autónomo colaborador?.

Respuesta

Un autónomo colaborador es todo familiar directo de un trabajador autónomo que trabaja para él y con el que comparte vivienda. Es una persona que no puede estar dada de alta como trabajador por cuenta ajena, que conviva con el autónomo titular y esté a su cargo y que sea familia directa.

Pueden ser cónyuges, parientes ascendientes o descendientes... Todas las opciones posibles hasta familiares de segundo grado (sin contar tíos, primos, sobrinos ni biznietos). De hecho, incluso hijos adoptados pueden ser autónomos colaboradores.

Lo más curioso de esta figura es que, aunque debe darse de alta en el RETA, no tiene por qué hacerlo en Hacienda. ¿Qué significa eso?. Que un autónomo colaborador no tiene que pagar IRPF ni IVA trimestralmente, cosa que sí debe hacer el titular. Sí debe percibir sus ingresos del titular para el que trabaja y presentar una Declaración de la Renta tributando en base a los ingresos obtenidos como si fuera una nómina.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

- 1.- a
- 2.- c
- 3.- b
- 4.- c



Agrupación Técnica Profesional
-INGESA-

Interventores de Gestión Administrativa
-Administrative Services Manager-

Miembro Colectivo de la
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

C./ Covarrubias, nº 22-1º-Derecha.- 28010 MADRID.- Telf. Corp.: 91 457 29 29

E-mail: ingesa@atp-guiainmobiliaria.com Web: www.atp-ingesa.com

Web Corporativa: www.atp-group.es

