

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
Comunicado de Hacienda dirigido a los propietarios de viviendas	pags.3-4
Retenciones a practicar por parte de empresarios y profesionales	pags.5-6
Información de Actualidad	págs. 7-12
Nuevo requisito para alquilar o vender una vivienda	pags.7-8
Cambios importantes en la baja laboral	pag.9
Factuación de empresarios y profesionales	pags.10-11
Nuevo servicio de autónomos para el informe de actividades	pag.12
Formación Continuada	págs. 13-21
Ayuda del Gobierno a los inquilinos	pags.13-14
Exención del pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones	pags.15-16
Plusvalía Municipal. Reclamación de la devolución del importe al Ayuntamiento.....	pags.17-18
Deducciones en el IRPF por reformas en vivienda	pags.19-20
Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada.....	pag.21
Consultorio Formativo	págs.22-23
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.	
<u>Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada</u>	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 Alhorí

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

Telf. Corp.: 91 457 29 29

Web: www.atp-ingesa.com

ACTUALIDAD

Corporativa

Comunicado de Hacienda dirigido a los propietarios de viviendas



La Agencia Tributaria (AEAT) emite un comunicado dirigido a los propietarios de viviendas sobre sus obligaciones tributarias al finalizar el proceso de venta de su propiedad inmobiliaria. Según informa la administración, existen tres impuestos que deben abonar los vendedores.

Por un lado, el conocido **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**, el cual se divide proporcionalmente entre comprador y vendedor en función del tiempo en que cada uno haya sido propietario del inmueble. Por otro lado, el abono de la **plusvalía municipal**, así como el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** que consiste en notificar sobre una posible ganancia patrimonial en la próxima Declaración de la Renta.

Exención por reinversión en vivienda

Hay diferentes escenarios en que los propietarios podrían beneficiarse de la venta de su vivienda y quedar exentos del pago del IRPF.

Por ejemplo, aquellos que utilicen el dinero obtenido de la compra para adquirir otra vivienda habitual en los dos años anteriores o posteriores a dicha operación podrán tener una exención por reinversión en vivienda.



Es necesario asegurarse de que la vivienda transmitida y/o la rehabilitada cumpla con los requisitos para ser considerada vivienda habitual y haber vivido en ella durante al menos tres años.

Exención para mayores de 65 años

En el caso de los mayores de 65 años y personas en situación de dependencia que deciden desprenderse de su residencia principal y no reinvierten el dinero obtenido en una nueva compra, no estarán obligados a pagar impuestos por ello.

Además, si la propiedad vendida es una segunda vivienda, también podrían beneficiarse de una exención fiscal si los fondos obtenidos en la transacción se utilizan para establecer una renta vitalicia que no supere los 240.000 euros, debiendo tributar únicamente por el excedente de esa cantidad.

Exención por dación de pago



En el caso de las daciones de pago, que es la entrega de una vivienda por parte de un propietario a un banco por no poder asumir la hipoteca, tampoco es necesario el pago de impuestos a Hacienda.

En esta situación, para calcular si se tuvo una ganancia o una pérdida patrimonial, se utilizará la diferencia entre el valor de adquisición del piso que se cede y el valor de transmisión de este. Este último no es más que el valor de la deuda que se extingue con la dación.

Es fundamental informarse sobre los requisitos y cumplimentar correctamente las casillas correspondientes en la Declaración de la Renta para evitar que Hacienda imponga multas a aquellos contribuyentes que no cumplan con las responsabilidades que se les exigen.



RETENCIONES A PRACTICAR POR PARTE DE EMPRESARIOS Y PROFESIONALES

Las Leyes del IRPF y del IS establecen, que determinadas personas o entidades siempre que abonen ciertas rentas, deben retener e ingresar en el Tesoro, como pago a cuenta del impuesto personal del que percibe las rentas, una cuantía preestablecida.

En el IRPF la **obligación de retener** nace cuando se abonan las rentas. En el IS cuando las rentas son exigibles o en el de su pago o entrega, si es anterior.

El **retenedor** u obligado al ingreso a cuenta, debe:

- Detraer de los rendimientos que abone, el porcentaje que corresponda según la naturaleza de las rentas pagadas.

- Presentar la declaración correspondiente según la renta.

- Ingresar en el Tesoro las retenciones e ingresos a cuenta que hubiera practicado o debido practicar.

- Expedir y entregar al contribuyente, antes del inicio del plazo de declaración del impuesto, un certificado con los datos que figuren en la declaración anual, la retención o ingreso a cuenta practicados al satisfacer las rentas y el porcentaje aplicado.

Las autoliquidaciones pueden ser trimestrales y mensuales.

- Trimestral: Por las cantidades retenidas e ingresos a cuenta del trimestre natural inmediato anterior: entre el 1 y el 20 de abril, julio, octubre y enero.

- Mensual: Los retenedores u obligados a ingresar a cuenta que sean grandes empresas y las Administraciones Públicas cuyo presupuesto anual sea superior a 6 millones de € por las cantidades retenidas y los ingresos a cuenta del mes anterior: entre el 1 y el 20 de cada mes.

Existe obligación de presentar declaración negativa cuando, satisfechas rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta, no hubiese sido obligatorio practicar retención (con los límites establecidos). No procede presentar declaración negativa si no se han satisfecho durante el periodo de declaración rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta (cuando no se vayan a satisfacer rentas sometidas a retención o ingreso a cuenta, se debe comunicar tal modificación en el modelo 036 o 037 de declaración censal).

Asimismo, el retenedor u obligado a ingresar a cuenta presentará la declaración anual informativa de retenciones e ingresos a cuenta efectuados durante el ejercicio, entre el 1 y el 31 de enero del año siguiente.

Es posible elegir entre las diversas formas de presentación de cada modelo, salvo que se establezca la obligatoriedad de utilizar alguna:

- Electrónica, con Certificado o DNI electrónico o con Cl@ve (para personas físicas).

- Formulario para su presentación (pre-declaración) generado mediante el servicio de impresión de la Sede electrónica de la Agencia Tributaria (pre-declaración impresa obtenida exclusivamente por Internet).

Con carácter general y para rentas distintas del trabajo o de actividades económicas, el tipo de retención e ingreso a cuenta es el 19%, entre otras, para:

- Rendimientos del capital mobiliario.

- Pagos a cuenta sobre ganancias patrimoniales de transmisiones o reembolso de acciones y participaciones de instituciones de inversión colectiva, así como las derivadas de la transmisión de derechos de suscripción sobre acciones.

- Ganancias patrimoniales de aprovechamientos forestales de vecinos en montes públicos.

- Premios a partir de 300,51 €.

- Arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos. En el IS, si el inmueble está en Ceuta o Melilla, el porcentaje se reduce a la mitad. En el IRPF a partir del 5 de julio de 2018, el porcentaje se reducirá en un 60%.

Los premios sujetos al gravamen especial sobre los premios de determinadas loterías y apuestas, están sometidos a una retención del 20% del importe del premio que exceda de la cuantía exenta; 10.000 € desde el 5 de julio de 2018, 20.000 € en 2019 y 40.000 € desde 2020.

El tipo de retención de los rendimientos de trabajo se calculará en función del importe de las retribuciones del trabajo, así como, de las circunstancias personales y familiares del perceptor. No obstante, el tipo de retención no podrá ser inferior al 2% para contratos o relaciones de duración inferior al año ni inferior al 15% para relaciones laborales especiales de carácter dependiente. Si los rendimientos se entienden obtenidos en Ceuta o Melilla a partir del 5 de julio de 2018, el porcentaje se reducirá en un 60%.

El tipo de retención de los rendimientos profesionales es del 15%. En caso de inicio de una actividad profesional en el año y los dos siguientes, el 7%. Estos tipos se reducirán un 60%, si los rendimientos se entienden obtenidos en Ceuta o Melilla.

Tramos IRPF 2024	Tipo estatal	Tipo autonómico *	Tipo total
Hasta 12.450 euros	9,5%	9,5%	19,0%
De 12.450 euros a 20.199 euros	12,0%	12,0%	24,0%
De 20.200 euros a 35.199 euros	15,0%	15,0%	30,0%
De 35.200 euros a 59.999 euros	18,5%	18,5%	37,0%
De 60.000 euros a 299.999 euros	22,5%	22,5%	45,0%
A partir de 300.000 euros	24,50%	22,5%	47,0%

* Hay que tener en cuenta que en la columna de "tipo autonómico" figuran los tipos aplicables a los contribuyentes por IRPF que no residen en España. Los contribuyentes que residen en España deberán sustituirlos por la escala que haya aprobado la comunidad autónoma en que tenga que declarar.



Nuevo requisito para alquilar o vender una vivienda

Nueva Directiva de la Eficiencia Energética en Edificios 2024

La Directiva Europea de Eficiencia Energética establece unos nuevos criterios en esta materia para las viviendas que se quieran vender o alquilar.

Los propietarios de viviendas que estén pensando en vender o en alquilar deberán estar muy atentos a la nueva normativa europea, que establece un nuevo requisito en cuanto a eficiencia energética. Cumplirlo será indispensable tanto para poder firmar una escritura de compraventa como para poder hacer un contrato de alquiler.

Hasta la fecha bastaba con tener en vigor dicho certificado para poder hacerlo. Este documento califica el estado de la vivienda basándose en el consumo de energía y el nivel de emisiones de dióxido de carbono. Para ello asigna una letra, de la A, a la G estableciendo en función del estado en el que se encuentra.

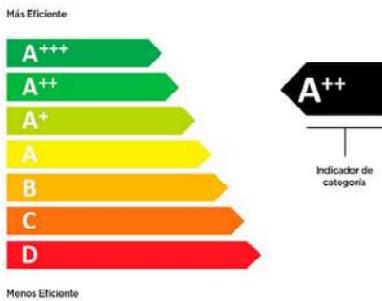
Este nuevo requisito para poder vender o alquilar una vivienda se empezará a exigir en 2030, y para ello muchas viviendas deberán ser reformadas. Y es que ya no bastará con el tener el mencionado CEE, sino que habrá que tener asignada una letra específica.

A partir de 2030 las viviendas deberán tener al menos una etiqueta con calificación E y a partir de esta fecha se seguirá endureciendo, hasta que se exija tener una calificación D en 2033.

En caso de no cumplir el nuevo requisito, la vivienda deberá ser reformada. Un estudio señala que el 51,2% de las viviendas en España tiene 40 años o más, lo que implica que el parque de viviendas está envejecido y habrá muchos inmuebles que no consigan la calificación necesaria para ser vendidos o alquilados. Para poder afrontar este gasto, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana tiene disponibles una serie de ayudas para rehabilitación de las mismas.

Estas ayudas para rehabilitación no vienen en forma de aportación económica, sino que se trata de una serie de deducciones que varían en función del ahorro energético conseguido, y que en los casos de personas en una situación de vulnerabilidad económica puede llegar el 100%.

En el resto de casos, las deducciones que pueden obtenerse son las siguientes:



- 20% con un máximo de 5.000 euros si se reduce en un 7% la demanda de calefacción.

- 40% con un máximo de 7.500 euros si se reduce el consumo en un 30% o se obtiene una eficiencia energética A ó B.

En el caso de las comunidades de vecinos, la deducción puede ser de hasta el 60% con un máximo de 15.000 euros. Para solicitarlas habrá que acudir a la Oficina de Rehabilitación de cada comunidad autónoma e iniciar allí los tramites.

Además de la mejora de la eficiencia energética, estos son otros tipos de reformas que pueden aumentar considerablemente el valor de tu inmueble:

1. Renovación de cocinas y baños

Las cocinas y los baños son áreas críticas para los compradores. Una cocina moderna y funcional no solo mejora la estética, sino también la practicidad del espacio. Se recomienda instalar electrodomésticos de alta eficiencia energética, encimeras de granito o cuarzo, y armarios de alta calidad.

En el caso de las reformas de cocinas, estos elementos pueden ser fundamentales para atraer a potenciales compradores. En cuanto a los baños, la instalación de duchas de lluvia, sanitarios de diseño contemporáneo y accesorios de alta gama pueden transformar completamente el ambiente, haciéndolo más atractivo y funcional.

2. Ampliación de espacios

La creación de espacios abiertos y luminosos es una tendencia que continúa ganando popularidad. La eliminación de paredes para crear planos abiertos puede hacer que una vivienda se sienta más espaciosa y acogedora. Además, la construcción de terrazas o la incorporación de un balcón puede proporcionar un atractivo adicional, especialmente en una ciudad como Madrid donde los espacios al aire libre son muy apreciados.

3. Reformas en el exterior

La primera impresión cuenta, y la apariencia exterior de una propiedad es crucial. Mejorar la fachada, el jardín o renovar el portal son inversiones que pueden tener un gran retorno.

Un exterior atractivo no solo aumenta el valor estético, sino también el valor de mercado de la propiedad.

4. Actualización de sistemas eléctricos y de fontanería

Sistemas eléctricos y de fontanería actualizados no solo garantizan la seguridad, sino que también son atractivos para los compradores. La sustitución de cables antiguos, la instalación de sistemas de fontanería modernos y el aseguramiento de que todos los sistemas cumplen con las normativas actuales puede aumentar significativamente el valor de una propiedad.

Cambios importante en la baja laboral

El Real Decreto 1060/2022, del 27 de diciembre, publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE), estableció una novedad importante. Y es que la solicitud de incapacidad temporal cambiará en referencia a cómo se conocía hasta ahora.

A partir de ahora, la Seguridad Social modificará el proceso y la evaluación de la baja laboral, con el objetivo de mantener la ayuda diaria con el paso de los años. En este contexto, el trabajador tendrá que acudir a revisiones médicas más continuadas si el proceso de recuperación se alarga en el tiempo.



Además, la Administración busca mejorar el proceso de recuperación del trabajador. Si acude a más revisiones médicas y tiene un control más exhaustivo de su dolencia, será posible que en caso de recuperación, vuelvan antes al trabajo.

Este cambio de la Seguridad Social afectará a ambas partes, trabajador y empresa. Se trata de un ajuste del sistema que beneficia a ambos lados, ya que la vuelta a la empresa hará que siga cobrando su salario habitual y siga desempeñando sus labores diarias.

Seguridad Social trata de mejorar la recuperación

Por otro lado, la Seguridad Social también ha llevado a cabo cambios en cuanto a la gestión de la baja laboral. Los trabajadores que soliciten una incapacidad temporal, tendrán que acudir a las revisiones que sean citadas durante el tiempo oportuno.

Y es que ahora los médicos contarán con la potestad de, si lo ven oportuno, adelantar las revisiones médicas a los trabajadores que estén de baja. De este modo, además de que el periodo de baja se puede acortar, la dolencia médica del trabajador estará más controlada, lo cual es una buena noticia.

El tiempo máximo que una persona puede estar de baja laboral son 12 meses. Es decir, cada trabajador puede acogerse a un año como máximo a la incapacidad temporal, si así lo indican los facultativos médicos.

No obstante, en caso de que el trabajador no se recupere, esta situación se puede alargar hasta en dos años. Existe una prórroga de 180 días si pasados los 12 meses el trabajador no se ha recuperado. Asimismo, también se pueden acoger al retraso en la calificación, que puede durar otros seis meses.

FACTURACIÓN DE EMPRESARIOS Y PROFESIONALES

Los empresarios y profesionales están obligados a emitir factura por las entregas de bienes y prestación de servicios que realicen en desarrollo de su actividad, así como, a conservar copia de las mismas. También se expedirá factura en los pagos anticipados, excepto en las entregas intracomunitarias de bienes exentas.

Entre otras, se exceptúa de la obligación de expedir factura por algunas operaciones exentas del IVA, cuando se apliquen los regímenes especiales de **recargo de equivalencia** (excepto por las entregas de inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto (esto es cuando tenga lugar la primera transmisión del inmueble), **simplificado del IVA** (salvo determinación de cuotas por volumen de ingresos) y **agricultura, ganadería y pesca** (se sustituye por el «recibo agrícola»).



Toda factura contendrá los **datos** siguientes:

- ➔ Número y, en su caso, serie.
- ➔ Fecha de expedición.
- ➔ Nombre y apellidos, razón o denominación social completa del expedidor y del destinatario.
- ➔ NIF del obligado a expedir la factura y, en determinados casos, del destinatario.
- ➔ Domicilio del expedidor y del destinatario.
- ➔ Descripción de las operaciones y datos necesarios para determinar la BI y su importe (precio unitario sin IVA, descuentos o rebajas).
- ➔ Tipo o tipos impositivos.
- ➔ Cuota tributaria consignada por separado.
- ➔ Fecha de la operación, si es distinta de la de expedición de la factura.

Además, en su caso, es **obligatorio** mencionar:

- En las operaciones que estén exentas, la norma que establece la exención.
- En las entregas de medios de transporte nuevos, la fecha de su primera puesta en servicio y las distancias recorridas u horas de navegación o vuelo realizadas hasta su entrega.
 - Cuando sea el adquirente o destinatario de la entrega o prestación quien expida la factura en lugar del proveedor o prestador, la mención *»facturación por el destinatario«*.
 - Cuando el sujeto pasivo del Impuesto sea el adquirente o el destinatario de la operación, la mención *»inversión del sujeto pasivo«*.
 - En caso de aplicación de los siguientes regímenes especiales, la mención *»régimen especial de las agencias de viajes«*, *»régimen especial de los bienes usados«*, *«régimen especial de los objetos de arte»* o *«régimen especial de las antigüedades y objetos de colección»* o *«régimen especial del criterio de caja»*.
 - Cuando se incluyen varias operaciones en la misma factura debe especificarse por separado la parte de base imponible de cada una de ellas cuando se incluyan las siguientes operaciones:
 - exentas y otras en las que no se dan dichas circunstancias.
 - en las que el sujeto pasivo del IVA es su destinatario y otras en las que no se dan esta circunstancia.
 - sujetas a diferentes tipos del IVA.

Facturas rectificativas

Si la factura no cumple los requisitos establecidos, si debe modificarse la BI del IVA, o las cuotas de IVA repercutidas se hubieran determinado incorrectamente, la factura podrá rectificarse antes de que transcurran 4 años desde el devengo del impuesto, o desde que se produjeron las circunstancias que determinaron la modificación de la BI.

En las facturas o documentos rectificativos se hará constar tal condición y la causa que motiva la rectificación, así como los datos identificativos de la factura o documento rectificado. Las facturas que se expidan en sustitución o canje de facturas simplificadas expedidas con anterioridad no tendrán la condición de rectificativas.

Nuevo servicio para autónomos para el Informe de Actividades



En este sistema se pueden hacer gran parte de los trámites. Lo último en llegar es la posibilidad de consultar y descargar un "Informe de Actividades", en el que se detallan todas las ocupaciones profesionales que se tienen declaradas ante la Seguridad Social.

Este nuevo servicio no solo facilita conocer esa información, sino que también te permite obtener un documento oficial al instante.

Con esta novedad, la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS) persigue hacerle la vida más fácil a los autónomos, un grupo que bien sabe lo que es pelear con papeles y trámites interminables. Ahora, con un par de clics, podrán tener un informe que certifica a qué se dedica como trabajador por cuenta propia, sin tener que contactar con la administración ni esperar a que le contesten después de meses.

Para acceder a este informe solo necesita ingresar a su área personal en Importass, donde ya le esperaran todos sus datos organizados. Una vez allí, hace clic en la tarjeta de "trabajo autónomo", navega hasta la sección de "Tus Actividades" y listo: el tan esperado "Informe Actualizado". Si quiere descargarlo, puede hacerlo en cuestión de segundos, sin complicaciones, sin colas y, sobre todo, sin tener que perder tiempo en burocracia.

Este informe no es solo un papel más. Al estar registrado oficialmente, puede ser clave para trámites con administraciones o entidades que le pidan acreditar tus actividades como autónomo.

Importass ha dado un paso más y ha ampliado la información disponible para los autónomos. Ahora también puede ver el desglose de su cuota de cotización de manera más clara y detallada en su área personal. Ya no tendrá que andar adivinando qué está pagando cada mes. La idea es que pueda consultar todo de forma más transparente y evitar sorpresas a fin de mes.

También se han añadido nuevos avisos importantes. Por ejemplo, si está en situación de Incapacidad Temporal y ha solicitado modificar su base de cotización, el sistema le avisará exactamente cuándo se aplicarán esos cambios. Así, puede tener mayor control sobre sus finanzas y planificarse mejor.

Si todavía no se ha familiarizado con Importass, este puede ser el momento. Este portal, disponible desde la web, la app y la Sede Electrónica de la Seguridad Social, es una especie de ventanilla única donde puede gestionar todo lo relacionado con sus trámites, de manera guiada y con un lenguaje más cercano. Con estos nuevos servicios, está claro que la administración busca facilitar las gestiones del día a día de los autónomos.

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

AYUDA DEL GOBIERNO A LOS INQUILINOS

Con esta alternativa, las personas interesadas podrán dejar de alquilar y acceder a su primera vivienda propia

El Gobierno aprueba el aval para comprar vivienda sin ahorros, para que se pueda acceder a la compra de un inmueble. Para tener éxito en la transacción, es necesario tener ahorrado al menos el 20% del valor de la propiedad y aproximadamente el 10% de los gastos de la compraventa.



AVALES ICO PARA
MI PRIMERA VIVIENDA

Los jóvenes son el colectivo más afectado por la falta de ahorros para comprar una vivienda. Con salarios bajos y empleos inestables, es difícil acumular el dinero necesario. Por ello, el Estado proporciona financiación directa para cubrir el 100% del valor de la vivienda.

¿Cómo afecta un aval ICO al monto de tu hipoteca?

Antes de solicitar el aval ICO, es importante considerar la letra pequeña y las condiciones de devolución del dinero prestado. Es necesario tener en cuenta que al solicitar el aval ICO, la cuota hipotecaria será más elevada debido a que se está pidiendo el 100% del valor de la vivienda.

Es importante recordar que, al solicitar el aval ICO, también se deberán pagar intereses, por lo que es necesario evaluar si se pueden asumir los costos adicionales.

Solo se puede solicitar la hipoteca del aval ICO en unos bancos determinados

No todos los bancos aceptan el aval ICO para solicitar una hipoteca, solo algunos bancos específicos están participando en la iniciativa del Gobierno.

El convenio para el despliegue de los avales fue firmado recientemente, el 23 de abril y permite al ICO firmar contratos con las entidades financieras interesadas en formar parte de esta iniciativa.

Cumplir los requisitos para solicitar el aval ICO

Para solicitar el aval ICO, es necesario cumplir una serie de requisitos. Estos requisitos incluyen tener menos de 35 años o hijos menores a cargo, tener residencia legal en España durante los dos años anteriores a la solicitud y que la vivienda sea la primera que se adquiere.

Además, se debe utilizar la vivienda como residencia habitual durante al menos 10 años y los ingresos individuales no deben superar los 37.800 brutos anuales. Si los compradores son dos personas, los ingresos conjuntos no deben superar los 75.600 euros. Además, el límite de ingresos se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada menor a cargo.

En el caso de familias monoparentales, se podrá incrementar un 70% adicional. Por último, el límite del patrimonio avalado no debe sobrepasar los 100.000 euros. Estos requisitos son necesarios para poder solicitar el aval ICO.

Beneficios de mantener la vivienda habitual un mínimo de diez años

Para poder solicitar el aval ICO, es necesario cumplir con el requisito de residir en la vivienda por un mínimo de diez años. Aquellos que deseen acceder al crédito tendrán que demostrar esta condición, ya que es un requisito imprescindible para poder optar al aval. Es importante tener en cuenta este detalle antes de solicitar el crédito, ya que de lo contrario la solicitud podría ser rechazada.

Es fundamental que los solicitantes del aval ICO estén conscientes de la importancia de cumplir con el requisito de residencia en la vivienda por al menos diez años. Esta condición es determinante para poder acceder al crédito, por lo que es necesario contar con la documentación necesaria que demuestre que se cumple con este requisito. Aquellos que no puedan demostrar que residen en la vivienda por el tiempo requerido no podrán acceder al aval ICO, por lo que es importante tener en cuenta este detalle antes de solicitar el crédito.

Exención del pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones

Este impuesto es competencias de las comunidades autónomas, por lo tanto, dependiendo del territorio existen enormes diferencias entre los tipos impositivos.



El Impuesto de Sucesiones y Donaciones es el tributo con el que se gravan las herencias en España. Por ello, una de las dudas más comunes entre quienes reciben una herencia es la que tiene que ver con los impuestos que debe pagar

a Hacienda al recibir los bienes heredados.

Es importante saber que en cada comunidad autónoma la cuantía del gravamen es distinta, pues es competencia del gobierno autonómico, fijar el tipo impositivo y no del gobierno central. Además, el ejecutivo regional podrá modificar el impuesto siempre que lo considere.

Diferencias entre comunidades autónomas

La diferencia en lo que paga un ciudadano al recibir una herencia en un territorio y otro es muy notable.

En comunidades como País Vasco, Canarias, Extremadura, Cantabria y la Comunidad de Madrid, este impuesto tiene un carácter meramente simbólico. Sin embargo, en Cataluña, Comunidad Valenciana y Castilla y León se aplican bonificaciones de entre el 20% y el 99%. Mientras que en el resto de comunidades, los contribuyentes deberán pagar una mayor proporción o incluso el impuesto en su totalidad. Por ejemplo, si una persona de Asturias hereda un patrimonio de 800.000 euros deberá abonar 100.000 euros, pero si esta persona vive en Cantabria no tendrá la obligación de pagar nada por haber recibido esa herencia.

¿Quiénes están exentos?

Esta exención está directamente relacionada con el grado de parentesco entre el heredero y el fallecido. Según ese grado de parentesco se entrará en uno de los cuatro grupos que contempla la ley. Dependiendo del grupo en el que estén los herederos, podrán disfrutar de importantes bonificaciones o exenciones.

Grupo I: hijos menores de 21 años.

Grupo II: hijos con 21 años o más años, cónyuges y ascendientes.

Grupo III: hermanos, sobrinos, tíos y ascendientes y descendientes por afinidad.

Grupo IV: primos, el resto de grados y extraños.

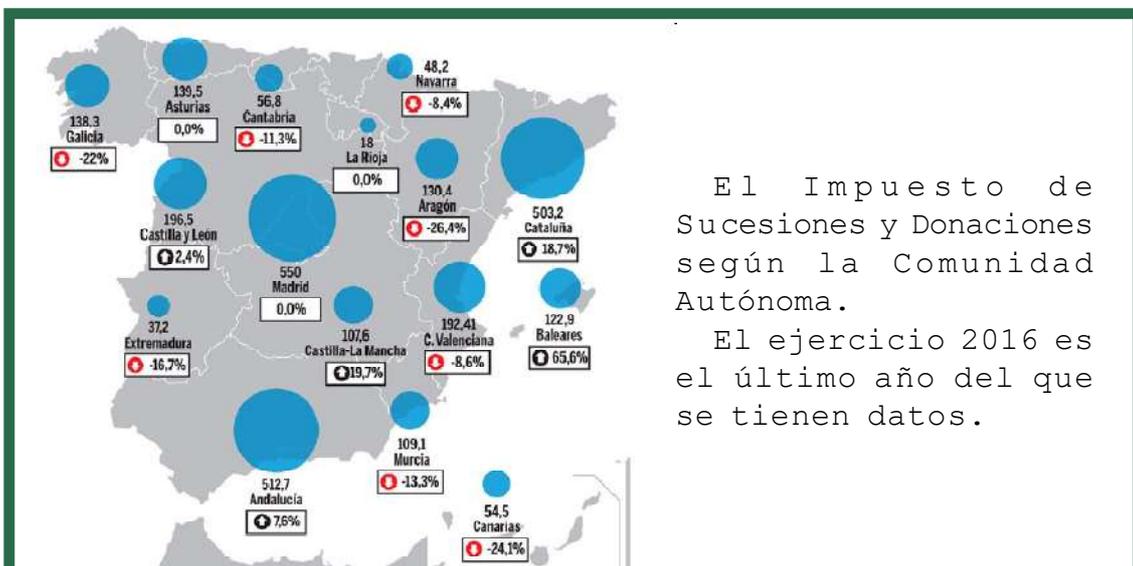
¿Cómo se calcula?

Calcular la masa hereditaria. Cifra que se obtiene al sumar el valor de todos los bienes y restando a eso las deudas.

Aplicar las reducciones correspondientes. Según los bienes heredados y grado, el parentesco.

Aplicar la cuota tributaria. Esta cuota está fijada desde el gobierno central (entre el 7.65% y el 34%). Además de esta cuota se añadirá el coeficiente multiplicador, que es el resultado del patrimonio previo que tenga el heredero y su relación con el fallecido.

Por último, se aplican las bonificaciones impuestas por cada comunidad autónoma.



El Impuesto de Sucesiones y Donaciones según la Comunidad Autónoma.

El ejercicio 2016 es el último año del que se tienen datos.

Plusvalía Municipal

Reclamación de la devolución del importe al ayuntamiento

La plusvalía municipal es un impuesto local que grava el incremento de valor que experimenta un inmueble desde que se adquiere hasta que se transmite



La plusvalía municipal es como se conoce comúnmente al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Un tributo que afecta tanto a la compra de una vivienda, así como a su transmisión mediante donación, o por una herencia. En definitiva, es un impuesto que debe abonarse cuando se trata de transferir bienes urbanos, es decir, casas, pisos, garajes o cualquier tipo de local que se encuentre en un terreno urbano.

El hecho de que sea un impuesto municipal, ya da información acerca de la finalidad de lo recaudado. Y es que en este caso, los fondos son para los ayuntamientos y para financiar servicios públicos locales. Su pago es obligatorio, por tanto, cuando se transfiere un bien urbano, y su pagador, depende del tipo de transacción mediante la que se haga. Esto significa que:

- En caso de venta: Debe asumir el pago el vendedor del inmueble, al menos que se acuerde otra cosa entre las partes.
- En caso de herencia: Los herederos.
- En caso de donación: La persona que va a recibir el bien.

En definitiva, la plusvalía municipal es un impuesto local que grava el incremento de valor que experimenta un inmueble desde que se adquiere hasta que se transmite. Esto significa que para calcular cuánto debe pagarse de plusvalía, uno de los factores es conocer el tiempo que lo ha tenido el anterior dueño en propiedad. Pero hay otros dos factores que deben tenerse en cuenta:

- Por un lado, el Valor catastral del terreno en el momento de la transmisión. Este valor se refiere al valor del suelo y puede extraerse de la última facturas del IBI.

- El tipo impositivo: Este dato lo determina cada Ayuntamiento, por lo que depende del lugar en el que se encuentre el inmueble urbano. No obstante, a nivel general está establecido que no puede superar el 30 por ciento.

Sin embargo, a partir de ahora habrá bienes urbanos por los que no habrá que pagar plusvalía. ¿El motivo? Tal y como establecen desde Invertia, El Tribunal Supremo dictaminó en la sentencia 339/2024, de 28 de febrero, que «cabe obtener la devolución de lo pagado por plusvalía municipal siempre que el terreno por el que se abonó dicho tributo no hubiera experimentado un incremento de valor. Incluso en liquidaciones tributarias firmes».

Sin embargo, desde la misma publicación ya afirman que no es el primer caso de este tipo, pues ya en el año 2017, el Tribunal Constitucional anuló el pago de una plusvalía. Y es que este tributo, se ha llegado a pagar en casos en los que incluso el inmueble había perdido valor, lo cual no tenía razón de ser, dado que se trata de un impuesto que grava la revalorización de los inmuebles en el momento de su venta. Sin embargo, tras esta sentencia del Supremo, todas las «liquidaciones de operaciones sin incremento de valor de los terrenos, son nulas de pleno derecho».

Esta sentencia del Tribunal Supremo ha sentado un precedente, gracias al cual, no solo haya quien a partir de ahora no tenga que pagar la plusvalía, sino que contribuyentes que ya la hayan pagado, podrán solicitar su devolución al ayuntamiento. ¿Cómo? Llevando a cabo los siguientes trámites:

- En primer lugar, habrá que presentar un escrito al ayuntamiento solicitando la rectificación y devolución de la plusvalía, indicando la cantidad a devolver.
- En el caso de que el ayuntamiento rechace la petición, el contribuyente afectado podrá presentar un recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación con carácter previo a la reclamación económico-administrativa.
- En el caso en el que se desestime dicha reclamación, queda la vía judicial. Para ello, cabe presentar un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la comunidad autónoma correspondiente.

PLUSVALIA MUNICIPAL: ¿QUIEN PUEDE RECLAMAR?

¿QUÉ ES LA PLUSVALIA MUNICIPAL?
Impuesto municipal que grava el incremento de valor de los terrenos urbanos en las transmisiones de compra, herencia o donación.

HAY QUE DISTINGUIR DOS FORMAS DE PAGO DE PLUSVALIA

- 1) Mediante LIQUIDACION (plazo para reclamar es de un mes desde la notificación)
- 2) Por AUTOLIQUIDACION (plazo para ejercitar derecho de rectificación es de 4 años)

DOCUMENTACION NECESARIA:

- 1) Escritura de adquisición del inmueble o terreno (urbano) - compra, herencia o donación.
- 2) Escritura de transmisión del inmueble o terreno (urbano) - compraventa, herencia o donación.
- 3) Documento que acredite la realización de autoliquidación o justificante de haber pagado el impuesto.

RECLAMACIÓN DE LA PLUSVALIA

QUIEN PUEDE RECLAMAR:

- 1) Quién tuviera una reclamación interpuesta antes del 26-10-21 y no haya obtenido respuesta.
- 2) Quién tuvo que liquidar el impuesto entre el 26-10-21 y el 9-11-21 (ambos incluidos).
- 3) Si han existido pérdidas en la transmisión y has pagado el impuesto mediante autoliquidación y no han pasado más de 4 años.

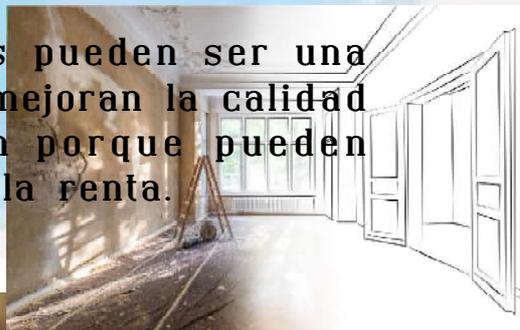
PASOS A SEGUIR:

- Analizar viabilidad de la reclamación con la documentación de cada caso.
- solicitud al ayuntamiento correspondiente para que se proceda a rectificar la autoliquidación (si es liquidación, tendremos que estar en el plazo de un mes y presentar recurso reposición)
- En caso de que no contestan a la solicitud o es desestimatoria, interponer reclamación administrativa, al Tribunal Económico Administrativo
- Comenzar vía judicial en el Juzgado Contencioso Administrativo correspondiente.

El Tribunal Supremo amplía el plazo para reclamar la plusvalía municipal

Deducciones en el IRPF por reformas en vivienda

Las reformas en las viviendas pueden ser una buena inversión, no solo porque mejoran la calidad de vida en el hogar, sino también porque pueden desgravar en la declaración de la renta.



¿Qué reformas en las viviendas desgravan en la declaración de la renta?

En general, las reformas que desgravan en la declaración de la renta son aquellas que mejoran la eficiencia energética o la accesibilidad de la vivienda. Estas reformas pueden incluir la instalación de sistemas de calefacción y aire acondicionado más eficientes, la sustitución de ventanas y puertas por otras más aislantes, la mejora del aislamiento térmico de la vivienda, la instalación de paneles solares, la mejora del sistema de iluminación, la instalación de ascensores, entre otras.

Cada una de estas reformas tiene su propia deducción fiscal y se pueden aplicar en diferentes secciones de la declaración de la renta.

Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual

La deducción por obras de mejora en la vivienda habitual es una de las más comunes.

Esta deducción permite deducir el 15% del coste de las obras de mejora realizadas en la vivienda habitual, con un límite de 9.040 euros anuales. Entre las obras que pueden desgravar en esta deducción se encuentran la mejora de la eficiencia energética, la accesibilidad y la conservación y rehabilitación de la vivienda.

Para aplicar esta deducción en la declaración de la renta, es necesario presentar el modelo 143, que es un formulario que se puede descargar en la página web de la Agencia Tributaria. En este formulario, se deben detallar las obras realizadas y el coste de las mismas.

Deducción por instalación de paneles solares

La deducción por instalación de paneles solares es otra de las más comunes.

Esta deducción permite deducir el 20% del coste de la instalación de paneles solares en la vivienda habitual, con un límite de 3.000 euros anuales.

Para aplicar esta deducción en la declaración de la renta, es necesario presentar el modelo 190, que es un formulario específico para la deducción por instalación de paneles solares. En este formulario, se deben detallar los datos de la vivienda, los datos del instalador, el coste de la instalación y la fecha en que se realizó.

Deducción por alquiler de vivienda con mejoras en eficiencia energética

Si es propietario de una vivienda y la ha alquilado a un inquilino que ha realizado obras de mejora en la eficiencia energética, puede aplicar la deducción por alquiler de vivienda con mejoras en eficiencia energética.

Esta deducción permite deducir el 10,05% de las cantidades percibidas por el alquiler de la vivienda, siempre y cuando el inquilino haya realizado obras de mejora en la eficiencia energética.

Para aplicar esta deducción en la declaración de la renta, es necesario presentar el modelo 100, que es el formulario para la declaración de los rendimientos de capital inmobiliario. En este formulario, se deben detallar los ingresos por el alquiler de la vivienda, así como las obras realizadas por el inquilino y el coste de las mismas.

Es importante destacar que para poder aplicar cualquiera de estas deducciones, es necesario cumplir con una serie de requisitos y formalidades, y conservar toda la documentación relacionada con las obras y los pagos realizados. Además, es necesario tener en cuenta que estas deducciones pueden variar según la comunidad autónoma en la que se encuentre la vivienda.

Es importante informarse sobre las deducciones fiscales disponibles en cada Comunidad Autónoma y cumplir con los requisitos y formalidades necesarios para poder aplicarlas. En caso de duda, es recomendable consultar con un asesor fiscal o con la Agencia Tributaria.

Deducción (no acumulable)	20%	40%	60%
tipo de obra	Todo tipo de obras de rehabilitación realizadas en una vivienda suelta (vivienda en bloque o unifamiliar). Excluye garaje, trastero, jardines, piscinas o análogos. Excluye la parte de la vivienda con actividad económica.		Todo tipo de obras de rehabilitación que afectan a todo un edificio residencial. Incluye garajes y trasteros. Excluye actividad económica.
Mejora mínima	Reducir la Demanda de Calefacción y Refrigeración un 7%.	Reducir el Consumo de Energía Primaria no Renovable (Capener) un 30%, o alcanzar una letra «A» o «B».	
Quien puede deducirse	El propietario de la vivienda habitual, alquilada o para alquilar (siempre que se alquile antes del 2025).		Los propietarios de viviendas, garajes y trasteros del edificio residencial.
Cómo se justifica	Comparando el Certificado de Eficiencia Energética (CEE), emitido por técnico competente, anterior y posterior a la intervención.		
Plazo	Hasta fin 2023		Hasta fin 2024
Cuando deduce	En el ejercicio en que se expide el 2º CEE.		En 2021, 2022, 2023 y 2024, desde que se expida el 2º CEE.
Qué importes	El coste de las obras (materiales y mano de obra), honorarios profesionales, redacción del proyecto, dirección de obras, emisión de CEE, descontando las subvenciones recibidas. No incluye el coste de calderas de gas, gasoil o carbón. Los pagos deberán ser por tarjeta, transferencia, cheque nominativo o ingreso en cuenta al que realice las obras y al técnico que expida el CEE.		
Base de deducción máxima	5.000 €	7.500 €	5.000 € por ejercicio hasta máximo 15.000 €

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.- Entre los requisitos solicitados por el gobierno para poder acceder el aval ICO, se incluye:

- a) tener menos de 25 años o hijos menores a cargo.
- b) utilizar la vivienda como residencia habitual durante al menos 20 años.
- c) tener residencia legal en España durante los dos años anteriores a la solicitud y que la vivienda sea la primera que se adquiere.

2.- El Impuesto de Sucesiones y Donaciones es el tributo con el que se gravan las herencias en España. Este impuesto es competencia de:

- a) el gobierno central.
- b) las comunidades autónomas.
- c) los ayuntamientos donde residan los herederos.

3.- Hay reformas de la vivienda que desgravan en la declaración de la renta porque suponen una mejora para la eficiencia energética o la accesibilidad de la misma. La deducción por instalación de paneles solares es de:

- a) un 20% del coste de la instalación de los paneles solares en la vivienda habitual con un límite de 3.000 euros anuales.
- b) un 10,05% del coste de la instalación de los paneles solares en la vivienda habitual con un límite de 9.040 euros anuales.
- c) un 15% del coste de la instalación de los paneles solares en la vivienda habitual con un límite de 7.500 euros anuales.

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 y cómo se calcula el abanico salarial?

Respuesta

En múltiples ocasiones encontramos referencias a los denominados abanicos o rangos salariales. Por lo general, este concepto engloba ciertas dudas ya que los convenios establecen unas cantidades concretas y su alteración (siempre de manera superior) deberá deberse a características de la prestación de servicios, incentivos o acuerdos individuales.

Cuando se habla de franjas o abanicos salariales en torno a la retribución, al menos de inicio, y ante la falta de concreción normativa del concepto, pensamos en una cantidad mínima que, si se cumplen los incentivos o variables predeterminados se incrementará, pero este concepto también se trata a la hora de definir la estructuración salarial de las organizaciones arrojando datos de interés sobre la media entre el salario más alto y el más bajo para un grupo profesional.

Este concepto se calcula usando como referencia la media de los salarios entre el puesto de trabajo que presenta mayor y menor retribución en el mismo nivel o grupo profesional. De esta forma obtendremos una franja salarial mínima y otra máxima.

La finalidad principal del abanico salarial es distinta para la organización que para la persona trabajadora. La organización se valdrá de este dato para atraer talento y utilizarlo dentro de sus estrategias retributivas. Para el trabajador, el dato le permitirá orientarse sobre sus futuras retribuciones o conocer las variables que permiten, dentro de su grupo profesional, mejorar económicamente.

A pesar de que dentro del abanico salarial caben variedad de componentes retributivos, por lo general, engloba el salario mínimo para la categoría profesional, el plus convenio y complementos de diversa índole (STSJ de Cataluña, rec. 7921/2006, de 24 de enero de 2007, ECLI:ES:TSJCAT:2007:1712).

La duda surge a la hora de proporcionar el «abanico», es decir, dado que el convenio establece una serie de cuantías fijas en sus tablas, cómo es que siempre se dan unas cuantías máximas y mínimas. Ello se debe a factores como:

- Política interna de la empresa: las políticas de remuneración de la empresa deben ir asociadas a una progresión salarial justa.

- Especialización y cualificación del trabajo. La introducción para el puesto concreto de retribuciones específicas que respondan a niveles de cualificación y al papel que el candidato/trabajador desempeñará en la empresa será la clave de la parte superior del abanico salarial. Esto podría denominarse como la diferencia entre los salarios de convenio y salarios reales.

Si una empresa pretende competir en el mercado debe tomar como referencia los salarios establecidos en convenio. Lógicamente, la retribución obligatoria fijará los límites mínimos para la actividad o sector, no obstante, para captar determinados perfiles o trabajadores con experiencia puede ser necesario abonar retribuciones superiores al convenio.

- El ámbito geográfico. Una empresa podría ofertar unas condiciones para Madrid y otras distintas para Galicia por ej., a la hora de fijar las franjas salariales también influirá el coste de vida en cada lugar de trabajo.

- Existencia de incentivos. La incorporación de incentivos económicos adicionales como bonificaciones o primas por el desempeño o el logro de objetivos supondrá también una variable que influye en el abanico salarial establecido para el puesto.

- Capacidad económica de la empresa para sostener la estructura salarial.

Dentro de la estrategia retributiva por parte de la empresa el abanico salarial reflejará la distancia entre los trabajadores mejor retribuidos y aquellos de la escala más baja. Es decir, muestra la brecha salarial dentro de un grupo profesional.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continuada:

1.- c

2.- b

3.- a



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

