

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 págs. 3-6

Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) revela las 10 tendencias que trasformarán el mercado inmobiliario en 2025 pags.3-4

Las ejecuciones hipotecarias suben un 18,3% en 2024 tras dos años de caídas pag.5

Incremento en las licitaciones de vivienda pública pag.6

Información de Actualidad págs. 7-12

Funcionamiento del nuevo índice para la actualización del alquiler pags.7-10

Declarar un alquiler en renta pags.11-12

Formación Continuada págs. 13-21

Actualización de la incapacidad permanente pags.13-14

Impuesto de Sucesiones y Donaciones en 2025 pags.15-16

El cambio de las nóminas de los españoles afectará a las indemnizaciones por despido pags.17-18

El SEPE anula el subsidio para mayores de 52 años 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.

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 Alhorrí

Pablo Vallecillos Carrillo

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

Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) revela las 10 tendencias que transformarán el mercado inmobiliario en 2025



La Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI), entidad especializada en financiación sostenible, ha presentado un análisis exhaustivo de diez tendencias que definirán el mercado hipotecario y el sector inmobiliario en 2025. A medida que el panorama económico se reconfigura, la combinación de políticas monetarias, el uso de la tecnología y un enfoque en la sostenibilidad se erigen como impulsores clave de un mercado en consolidación y transformación.

Crecimiento en la concesión de hipotecas

La reactivación en la concesión de hipotecas, gracias a la bajada de tipos de interés del Banco Central Europeo (BCE), estima que en 2025 se superará el umbral de las 400.000 hipotecas, marcando un crecimiento del 10% respecto al año anterior.

Los expertos confían en que esta tendencia positiva se

mantenga, aunque la falta de vivienda asequible seguirá siendo un desafío para colectivos vulnerables.

Estímulo en la compra y construcción

La política de tipos bajos del BCE facilitará tanto la compra de vivienda como la construcción de nuevos proyectos, con una significativa reactivación esperada en este último sector. Inversores interesados en el modelo 'build to rent' impulsarán la creación de edificios destinados al alquiler.

Aumento de precios en compra y alquiler

Los precios de compra y alquiler seguirán en alza, con un incremento proyectado del 5% en compraventas y hasta un 10% en alquileres, especialmente en áreas metropolitanas y costeras.

Aunque la subida no será abrupta, la demanda seguirá presionando los precios al alza, indica el análisis.

Preferencia por hipotecas fijas y mixtas

Se prevé que las hipotecas a tipo fijo y mixto continúen predominando en 2025, aunque las hipotecas variables podrían ganar popularidad en un contexto de menores tipos para plazos cortos de financiación.

Impulso a las ayudas públicas

Las líneas de avales y ayudas estatales seguirán siendo fundamentales para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y familias con menos recursos.

Enfoque en la rehabilitación energética

Con la sostenibilidad en el centro de atención, la rehabilitación energética será un pilar estratégico en el mercado. La mejora de la eficiencia energética de viviendas existentes será prioritaria.

Diversificación del perfil del comprador internacional

La eliminación de las golden visa no afectará el mercado; en cambio, se anticipa una diversificación del comprador internacional, con un aumento en inversores de Francia, países nórdicos, Estados Unidos y América Latina.

Reactivación de la construcción de vivienda nueva

La construcción de nuevos proyectos experimentará un crecimiento notorio, enfocándose en modelos 'build to rent' y soluciones industrializadas para responder a la demanda de vivienda asequible.

Nuevas dinámicas de uso en el mercado

La conversión de locales comerciales y oficinas en viviendas se intensificará, con un creciente interés en regiones como el norte de España, atraídas por un mejor clima y calidad de vida.

Digitalización y uso de Inteligencia Artificial

La transformación digital, impulsada por la inteligencia artificial, mejorará la gestión de propiedades y la experiencia del cliente, aunque el papel humano seguirá siendo crucial en un sector donde la confianza es fundamental.

Con todos estos vaticinios, 2025 se perfila como un año de oportunidades dentro del mercado inmobiliario, donde la sostenibilidad y la innovación tecnológica jugarán roles determinantes. UCI se posiciona a la vanguardia de estos cambios, guiando y apoyando a los actores del sector en esta nueva era.

Las ejecuciones hipotecarias suben un 18,3% en 2024 tras dos años de caídas

Los desahucios o embargos de propiedad, que no solo afectan a viviendas, crecen un 3,4%.

Desahucio express
2025



Los derivados del impago del alquiler aumentan un 4,5% y representan el 75% del total.

Las ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2024 han aumentado un 18,3%, hasta los 23.164 procedimientos, después de dos años de caídas, según la estadística publicada recientemente por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ).

Los desahucios o embargos de propiedad para su venta (que no solo afectan a viviendas) han crecido también un 3,4% hasta superar los 27.500. Entre ellos, los derivados de ejecuciones hipotecarias han bajado un 3,6% y los derivados del impago del alquiler han aumentado un 4,5%.

Estos últimos siguen siendo los mayoritarios: suponen el 74,6 % de los lanzamientos (20.558), que completan los derivados de ejecuciones hipotecarias (el 18,4%, concretamente, 5.5073 procedimientos) y otras causas (1.933).

Cataluña es la comunidad donde se han practicado más desahucios

Cataluña es la comunidad autónoma en la que se han practicado más desahucios (7.381, el 26,8% del total), seguida de Andalucía (4.027), Comunidad Valenciana (3.610) y Madrid (2.375).

Si nos fijamos únicamente en los desahucios de viviendas en alquiler (derivados de la ley de arrendamientos urbanos), el orden por territorios es el mismo, con Cataluña a la cabeza (5.539), seguida de Andalucía (2.712), Comunidad Valenciana (2.517) y Madrid (2.317).

En el caso de los de los lanzamientos por ejecuciones hipotecarias, de nuevo, Cataluña lidera con 1.121 desahucios, por delante de Andalucía (994), Comunidad Valenciana (915) y Murcia (423).

Las ejecuciones hipotecarias, que han crecido dicho 18,3% en 2024, se dieron sobre todo en Andalucía (5.519), Cataluña (4.491), la Comunidad Valenciana (3.403), Madrid (2.204) y Murcia (1.229) en términos absolutos, aunque la ratio por cada 100.000 habitantes sigue otro orden: Murcia (78) registra la tasa más elevada, seguida de Comunidad Valenciana (63,5), Andalucía (62,7), Cataluña (55,7), y Castilla-La Mancha(53,2.).

Crece el 1,8% los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de vivienda

Los juicios verbales posesorios por ocupación ilegal de vivienda (cuando son propiedad de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro o entidades públicas poseedoras de vivienda social) han aumentado un 1,8% en 2024, cuando se han registrado un total de 2.309.

De acuerdo con los datos del CGPJ, en Cataluña se registraron 463 (el 20,05% del total nacional); en Andalucía, 449; en la Comunidad Valenciana, 391 y en Madrid, 186.

Incremento en las licitaciones de vivienda pública

Las licitaciones para la construcción de vivienda lanzadas por las Administraciones Públicas españolas ascendieron en el mes de enero de 2025 a casi 175 millones de euros, lo que supone la cifra más alta de los últimos 16 años para un mes de enero.

Según la estadística de licitación oficial de construcción del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, este dato representa un incremento del 477% respecto al mismo mes del año pasado.



Fuentes del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana defienden que este incremento responde a "la acción y el impulso del Gobierno de España para construir un parque público de vivienda asimilable a estándares europeos".

Señalan, asimismo, la necesidad de que todas las comunidades autónomas asuman que "toda la vivienda que se construya con fondos públicos, con el dinero de todos los ciudadanos, sea para siempre pública". "Para que siempre esté al servicio del interés general", añaden.

En total, las Administraciones Públicas licitaron 1.714 millones de euros en construcción, de los que 874 millones pertenecen a edificación y, el resto, a ingeniería civil. Dentro de la edificación, la residencial fue de 272 millones de euros, dentro de la cual la vivienda representa el 64%, esos 175 millones de euros.

Esta cifra de licitación de vivienda pública en enero ya representa casi una cuarta parte (23%) de toda la licitación que se acumuló para vivienda pública en 2024, lo que anticipa un 2025 récord en los últimos años. En 2008, el volumen se situó en 1.333 millones de euros.

INFORMACIÓN de Actualidad

Funcionamiento del nuevo índice para la actualización del alquiler

El Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) en abril de 2025 se situó en 2,09%.

ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA DEL ALQUILER

El pasado mes de diciembre de 2024, el BOE publicó la metodología del nuevo índice del INE para actualizar el precio del alquiler a partir del ejercicio 2025: el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV).

En este artículo analizamos cómo se calcula y cómo funciona la actualización del precio del alquiler con el nuevo índice del INE.

¿Qué es la actualización de la renta del alquiler?

Según el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), durante la vigencia de un contrato de alquiler, el precio de la renta se podrá actualizar cada año si se ha pactado de forma expresa. Antes de 2022, normalmente, se actualizaba por el IPC, aunque si no se especificaba ningún índice, se aplicaba la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (IGC).

Para poder actualizar el precio del alquiler, el arrendador deberá avisar al inquilino con un mes de antelación y solo se podrá revisar anualmente (una vez al año).

Nuevo índice para la actualización de los alquileres del INE

A partir de 2025, el precio del alquiler se actualizará según el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV), el nuevo índice del INE, tal y como recoge la Disposición adicional undécima de la Ley de Vivienda.

Este nuevo índice para actualizar los contratos de arrendamiento se define como el valor mínimo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual de la inflación subyacente y la tasa de variación anual media ajustada.

Esta es la fórmula para calcular la tasa anual media ajustada, que incluye dos parámetros:

- Alfa (0,5), propuesto por la Dirección General de Política Económica, relacionado con el crecimiento esperado a largo plazo del índice.

- Beta (2%), definido conjuntamente por la Dirección General de Vivienda y Suelo y la Dirección General de Política Económica, considerando las condiciones del mercado de alquiler y coincidiendo con el objetivo de inflación del BCE.

Definición de la tasa de variación anual media ajustada

Se define la tasa de variación anual media ajustada de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$TVAMA^{mt} = \min (\beta + \alpha \times (TVIPC^{mt} - \beta), \beta + \alpha \times (TVIPCS^{mt} - \beta))$$

Donde

$TVAMA^{mt}$ es la tasa de variación anual media ajustada, en el mes m del año t .

$TVIPC^{mt}$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo en el mes m del año t .

$TVIPCS^{mt}$ es la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente en el mes m del año t .

α es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará el valor 0,5, en consideración a las circunstancias del mercado del alquiler de vivienda.

β es un parámetro que, a propuesta conjunta de la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y de la Dirección General de Política Económica del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa, tomará como valor 2, que es el objetivo de tasa de inflación a medio plazo del Banco Central Europeo. Así, guardará relación con la evolución esperada de los precios de consumo a medio plazo.

¿Por qué se ha desvinculado el IPC de la actualización de los alquileres?

El IPC se utilizaba tradicionalmente para mantener las rentas actualizadas según la situación económica del momento. Sin embargo, entre finales del año 2021 y mediados del 2022, el IPC alcanzó cifras récord, llegando al 10,8% en julio de ese año, debido a factores como:

- Encarecimiento de la electricidad
- Aumento de precios tras la pandemia
- Impacto económico de la guerra en Ucrania

Ante esta situación, el Gobierno implementó medidas temporales para proteger a los inquilinos, como limitar las subidas al 2%, que se actualizó al 3% en el año 2024. Con la Ley de Vivienda, se estableció que se iba a implantar un nuevo índice de referencia más estable para evitar incrementos desproporcionados en el precio de los alquileres. Sin embargo, esto provocó un desajuste en la oferta, tensando más los precios.

¿Dónde ver el índice de precios del alquiler del INE?

El nuevo índice del INE para actualizar la renta en 2025 estará disponible en su página web oficial. Este se publicará mensualmente, a comienzos de cada mes, y la primera publicación tuvo lugar el 2 de enero de 2025. A partir de febrero, se publica a mediados de cada mes y reflejará el valor del mes anterior. Este es el calendario oficial:

2025 | Fechas de publicación del Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV)

Días en los que se publicará el nuevo índice para la actualización anual de los contratos de alquiler de vivienda habitual firmados tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda (mayo 2023).

Fecha de publicación	Mes de referencia de los datos
2 de enero 2025	nov, 2024
14 de febrero 2025	ene, 2025
14 de marzo 2025	feb, 2025
11 de abril de 2025	mar, 2025
14 de mayo de 2025	abr, 2025
13 de junio de 2025	may, 2025
15 de julio de 2025	jun, 2025
13 de agosto de 2025	jul, 2025
12 de septiembre de 2025	ago, 2025
15 de octubre de 2025	sep, 2025
14 de noviembre de 2025	oct, 2025
12 de diciembre de 2025	nov, 2025

¿Cómo calcular la subida del alquiler en 2025?.

La fórmula de actualización será similar a la empleada con el IPC o los límites establecidos en años anteriores. Para calcular la nueva renta, se sumará el porcentaje del índice del INE, al precio mensual actual del alquiler.

Caso práctico

Si el alquiler es de 1.200 euros al mes y el contrato se firmó en junio de 2024, la actualización será efectiva en junio de 2025. El propietario deberá notificar al inquilino en mayo de 2025 y utilizar el índice del INE publicado ese mismo mes para calcular la subida.

Imaginemos que es del 2,09% (como el último dato disponible que corresponde a abril de 2025). Hay que calcular el 2,09% de 1.200 euros, que es 25,08 y sumarlo a la renta mensual. Por tanto, quedaría un alquiler actualizado de 1.225,08 euros.

La evolución del IRAV en 2025

Esta es la evolución del nuevo índice para actualizar los alquileres en 2025 elaborado por el INE:

La evolución del IRAV en 2025		
MES	IRAV 2024 (%)	IRAV 2025 (%)
Enero		2,19%
Febrero		2,08%
Marzo		1,98%
Abril		2,09%
Mayo		
Junio		
Julio		
Agosto		
Septiembre		
Octubre		
Noviembre	2,20%	
Diciembre	2,28%	

¿Qué contratos se actualizarán con el nuevo índice del INE?

El índice se aplicará exclusivamente a los contratos de alquiler de vivienda habitual y que se hayan firmado después de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, el 25 de mayo de 2023. Los anteriores a dicha fecha se actualizarán conforme a lo que hayan establecido las partes en el contrato de arrendamiento. No será aplicable a los alquileres temporales, de habitaciones, de locales comerciales, de oficinas y de garajes y trasteros.

Diferencia entre el IPC y el nuevo índice de actualización.

En lo que llevamos de 2025, esta es la evolución y diferencia de los dos índices:

Diferencia entre el IPC y el nuevo índice de actualización		
En lo que llevamos de 2025, esta es la evolución y diferencia de los dos índices:		
MES 2025	IPC	IRAV
Enero	3%	2,19%
Febrero	3%	2,08%
Marzo	2,3%	1,98%
Abril	2,2%	2,09%
Mayo		
Junio		
Julio		
Agosto		
Septiembre		
Octubre		
Noviembre		
Diciembre		

Declarar un alquiler en la renta



Calcular el IRPF es un paso necesario que en ocasiones cuando se quiere realizar la declaración de la renta puede resultar complejo.

Aquellas personas propietarias de un inmueble y que lo tienen alquilado deberían conocer que están obligados a incluirlo en la declaración de la renta. En ocasiones las dudas también se extrapolan al IVA y a qué tiene que hacer el arrendatario.

Rendimiento de capital inmobiliario

El dinero que se obtiene del alquiler de un inmueble se engloba dentro del apartado de rendimiento de capital inmobiliario, y por lo tanto debe de ser incluido a la hora de realizar el cálculo del IRPF. La operación para determinar la cifra exacta consiste en computar los ingresos brutos y restarles los gastos que sean deducibles. Sobre el resultado se aplicarán las reducciones que procedan. El propietario deberá de incluir en el apartado de ingresos todos aquellos rendimientos recibidos por el arrendamiento y la cesión de derechos o de uso a otra persona. En este cálculo se excluye el IVA, si lo hubiese.

Este supuesto cambia si el arrendamiento se computa como actividad económica, en cuyo caso la consideración del rendimiento será declarada de una manera distinta. Se entenderá que un alquiler es una actividad económica cuando existe una persona con contrato que se encarga de la gestión de la casa o si se ofrecen servicios complementarios, como desayuno o lavandería.

¿Qué gastos son deducibles?

Los gastos deducibles que pueden incorporarse en el cálculo del rendimiento de capital inmobiliario son aquellos que son necesarios para su obtención como son la partida de dinero destinada a la amortización de la casa y de los bienes que hay en su interior (siendo un ejemplo los electrodomésticos). Sin embargo, no computan en este apartado los pagos debidos a siniestros ocurridos en el piso o el dinero que se ha invertido en mejorar el apartamento. Aunque es un caso anormal, la resta de los ingresos menos los gastos, puede tener como resultado un rendimiento neto negativo.

El rendimiento neto positivo resultante del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se verá reducido en un 60% para contratos formalizados antes de 2024. Mientras que, en contratos posteriores, ese porcentaje se limita al 50%.

¿Hay que incluir el IVA?

En ocasiones, los propietarios de inmuebles dudan si deben de incluir el IVA a la hora de realizar un alquiler de sus casas. Este tipo de impuesto no se aplica cuando las viviendas sean utilizadas como un lugar para vivir por el alquilado. En estos casos, no se deberá de ingresar IVA, ni tampoco será necesario que se rellenen los modelos de la declaración de la renta destinados a tal fin.

Sin embargo, cuando el inmueble alquilado tenga un carácter mixto (como puede ser un espacio usado de vivienda y de despacho profesional) o cuando el arrendado presta servicios a mayores (como limpieza, comida o material de aseo), entonces sí que se deberá de repercutir el IVA. Este supuesto también se aplica cuando el alquiler es realizado a nombre de una persona jurídica, aunque luego ésta ceda su derecho de uso de lugar de residencia.

¿El arrendatario también tiene que declararlo?

Por su parte el arrendatario también tiene que tener en cuenta su contrato de alquiler a la hora de realizar la declaración de la renta.

En el caso que un alquilado adquiriera ganancias por subarrendar el inmueble, entonces se estaría hablando de la obtención de rendimientos del capital mobiliario. Si por el contrario percibe dinero por el traspaso de los derechos de arrendamiento, entonces serán ganancias de patrimonio. En ambos casos, aunque sea en diferentes apartados, los beneficios obtenidos deben de figurar en el IRPF.

En el caso de que el inmueble sea utilizado como vivienda habitual por el arrendatario, éste tiene derecho a una serie de deducciones. Si bien, es necesario que el contrato sea anterior al 1 de enero de 2015. Esto es debido a que el artículo 68.7 de la Ley del IRPF establece que este tipo de deducción se suprima, si bien existe un régimen transitorio para que se haga de manera paulatina.

La deducción a la que se tiene derecho es del 10,05%, siempre que la base imponible sea inferior a los 24.107 al año. Este tipo de deducción es estatal y las distintas Comunidades Autónomas cuentan con deducciones propias. Por lo que es aconsejable que analices a qué tipo de deducción tienes derecho en tu localidad.

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

Actualización de la incapacidad permanente

A partir del ejercicio 2025, miles de beneficiarios de pensiones por incapacidad permanente en España verán desaparecer una de sus principales fuentes de incertidumbre: las **revisiones médicas periódicas**.



Hasta ahora, cada dos años, los pensionistas debían someterse a un examen para confirmar si su estado de salud seguía justificando la prestación. Sin embargo, la **Ley General de la Seguridad Social (LGSS)** establece **un límite**: cuando se alcanza la edad

ordinaria de jubilación, las evaluaciones cesan de forma definitiva.

Esta medida supone un importante alivio para quienes, además de lidiar con sus dolencias, temían perder su pensión tras cada revisión. El cambio reconoce no solo la estabilidad del estado de salud de los afectados, sino también su extensa trayectoria laboral, consolidando su derecho a una pensión sin necesidad de nuevas evaluaciones médicas.

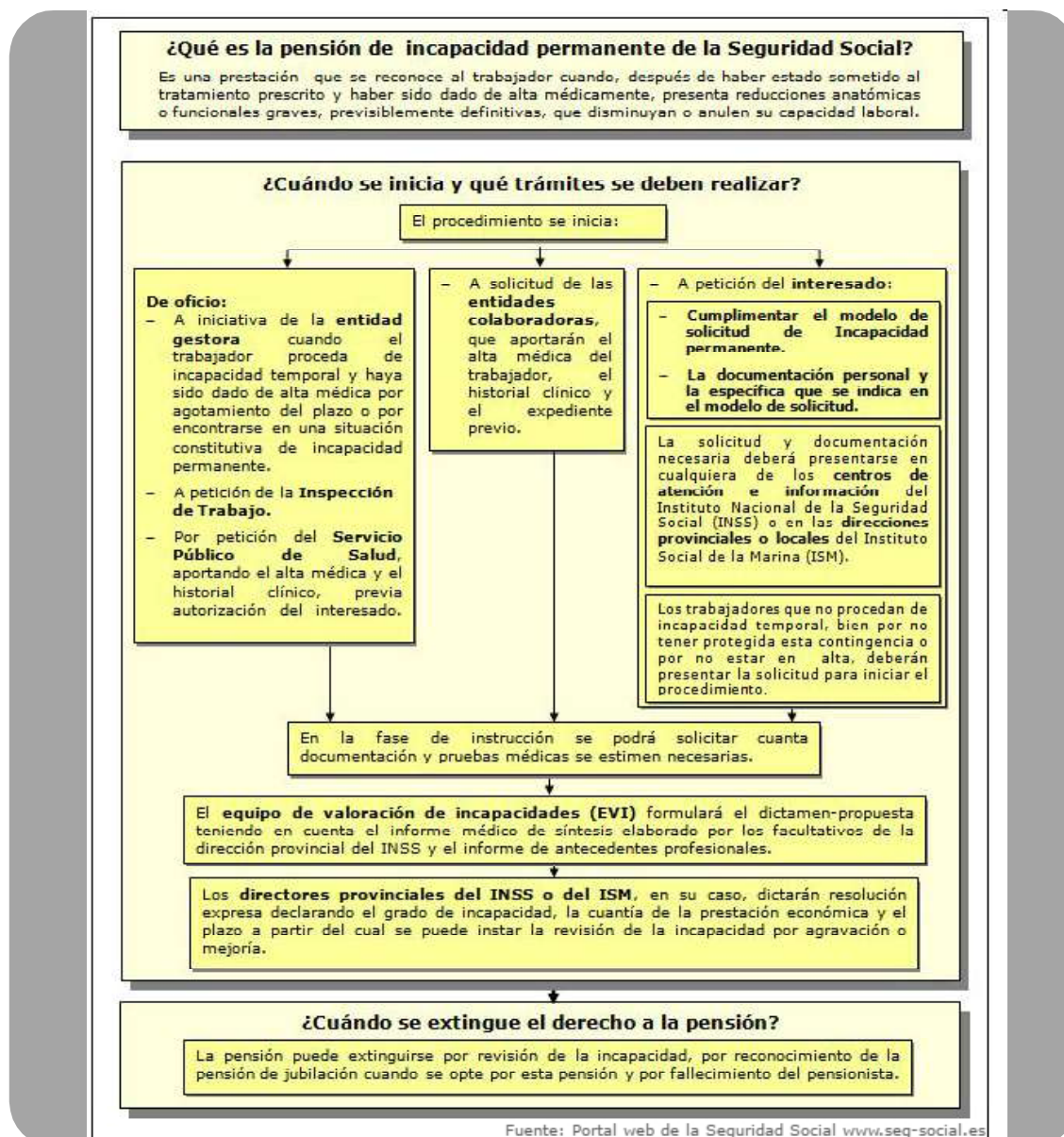
Según la Ley General de la Seguridad Social, la obligación de someterse a revisiones médicas concluye al alcanzar los 67 años. No obstante, si el pensionista acredita al menos 38 años y seis meses cotizados, podrá finalizar este proceso a los 65 años. A partir de ese momento, la pensión por incapacidad permanente se convierte automáticamente en una pensión de jubilación.

El **Equipo de Valoración de Incapacidades (EVI)** es el encargado de realizar estos exámenes antes de alcanzar la edad límite. En ellos, se analiza si el afectado mantiene, al menos, un 33 % de discapacidad para seguir percibiendo la prestación. Aunque rutinarias, estas revisiones generan tensión entre los beneficiarios, debido al riesgo de perder el subsidio si se detecta una mejoría significativa.

En los casos donde el **Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS)** determine que ya no existen las condiciones para mantener la pensión, los afectados cuentan con varias alternativas:

- **Reincorporación laboral:** Volver al mercado laboral en un puesto compatible con su estado de salud.
- **Subsidio por revisión de incapacidad permanente:** Solicitar al SEPE un subsidio de 480 euros mensuales durante un máximo de 18 meses si no es posible trabajar.
- **Recurso administrativo:** Presentar una reclamación en un plazo de 30 días naturales tras recibir la resolución. Si no hay respuesta en 45 días, se entenderá denegado por silencio administrativo.

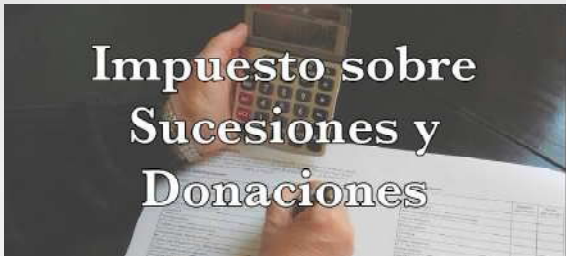
La eliminación de las revisiones representa un paso crucial para garantizar la tranquilidad de los pensionistas. Además de proteger sus derechos, refuerza el compromiso de la Seguridad Social de proporcionar estabilidad económica y social a quienes han dedicado su vida al trabajo.



Impuesto de Sucesiones y Donaciones en 2025

Recibir una herencia puede resultar un alivio económico en muchos casos, pero también conlleva el desafío de enfrentar impuestos que, dependiendo de la comunidad autónoma, pueden suponer una carga considerable.

Según los datos Consejo General del 2023, se registró 56.108 herencias equivale a una de tramitaron 354.255



Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

proporcionados por el Notariado, en el ejercicio un número récord de rechazadas, lo que cada seis. En total, se herencias durante ese año.

La razón principal por la que muchas personas deciden rechazar una herencia es la incapacidad para hacer frente al Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD).

Según explican los expertos, "El Impuesto de Sucesiones se produce cuando hay una transmisión de bienes y/o derechos de una persona física a otra, en este caso 'mortis causa' (por causa de muerte) y a título gratuito"

En el año 2025, algunas comunidades autónomas han decidido eximir a ciertos herederos del pago del impuesto de sucesiones, o aplicar bonificaciones de hasta el 100%, lo que implica que muchos no tendrán que pagar nada o solo una cantidad simbólica.

El Impuesto de Sucesiones varía según la comunidad autónoma, lo que ha generado un importante debate en los últimos años. Si bien este tributo depende del lugar de residencia, algunas comunidades han establecido bonificaciones significativas que permiten a muchas personas no tener que abonar nada por la herencia recibida.

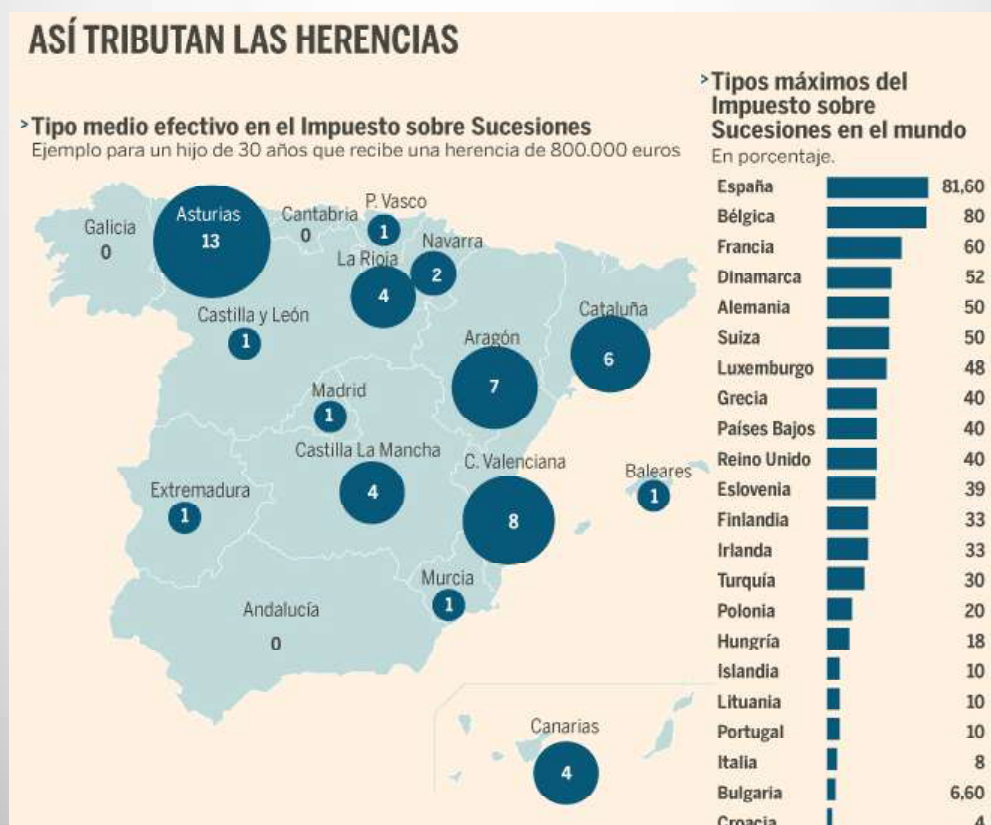
En el año 2025, algunas comunidades autónomas continuarán con políticas que excluyen o reducen considerablemente este impuesto. Entre ellas, destacan:

- ➡ **Andalucía:** los herederos de los grupos I y II no pagarán nada si la herencia no supera el millón de euros. A partir de esa cantidad, deberán tributar.
- ➡ **Castilla y León:** para los descendientes, cónyuges, ascendientes y adoptantes, habrá una reducción de la base imponible de entre 300.000 y 400.000 euros.
- ➡ **Madrid:** los familiares directos recibirán una bonificación del 99%, mientras que los hermanos, sobrinos y tíos tendrán bonificaciones menores.
- ➡ **Galicia:** los herederos del grupo II estarán exentos hasta 400.000 euros.
- ➡ **Islas Baleares:** desde 2023, los descendientes, ascendientes y cónyuges tienen una bonificación del 100%, aunque otros familiares como los hermanos tendrán una bonificación reducida.

Pese a estas bonificaciones, los Técnicos del Ministerio de Hacienda advierten que este sistema provoca desigualdades, beneficiando principalmente al 10% de los hogares más ricos.

Esto ha llevado a algunos expertos a pedir una unificación de la legislación sobre el impuesto de sucesiones en todas las comunidades autónomas, lo que ayudaría a reducir las disparidades y a reforzar las finanzas públicas.

Sin embargo, por el momento, las comunidades autónomas seguirán gestionando este tributo de manera independiente, con diferentes reglas según el grado de parentesco y el valor de la herencia.



El cambio en las nóminas de los españoles afectará a las indemnizaciones por despido



La entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, a partir del 3 de abril, ha supuesto una modificación sustancial en el Estatuto de los Trabajadores. Y es que además de renovar el sistema judicial en profundidad, ha introducido importantes garantías para los empleados por cuenta ajena. Entre las medidas más destacadas se encuentra la posibilidad de

solicitar la extinción del contrato de trabajo con derecho a indemnización y prestación por desempleo cuando se produzcan impagos o retrasos reiterados en el abono del salario.

Este aspecto se comprende en la modificación del artículo 50 del Estatuto mencionado, propiciada por la nueva ley orgánica. En concreto, se consideran varios motivos como suficientes para que un trabajador pueda extinguir por causas imputables su relación laboral.

«Artículo 50. Extinción por voluntad del trabajador.

1. Serán causas justas para que el trabajador pueda solicitar la extinción del contrato:
 - a) Las modificaciones sustanciales en las condiciones de trabajo llevadas a cabo sin respetar lo previsto en el artículo 41 y que redunden en menoscabo de la dignidad del trabajador.
 - b) La falta de pago o retrasos continuados en el abono del salario pactado.
 Sin perjuicio de otros supuestos que por el juez, la jueza o el tribunal puedan considerarse causa justa a estos efectos, se entenderá que hay retraso cuando se supere en quince días la fecha fijada para el abono del salario, concurriendo la causa cuando se adeuden al trabajador o la trabajadora, en el periodo de un año, tres mensualidades completas de salario, aún no consecutivas, o cuando concorra retraso en el pago del salario durante seis meses, aún no consecutivos.
 - c) Cualquier otro incumplimiento grave de sus obligaciones por parte del empresario, salvo los supuestos de fuerza mayor, así como la negativa del mismo a reintegrar al trabajador o la trabajadora en sus anteriores condiciones de trabajo en los supuestos previstos en los artículos 40 y 41, cuando una sentencia judicial haya declarado los mismos injustificados.
2. En tales casos, el trabajador tendrá derecho a las indemnizaciones señaladas para el despido improcedente.»

En primera instancia, el impago de tres mensualidades completas de salario en un periodo de doce meses, sin ser necesariamente consecutivas, se considera un motivo loable y factible de indemnización. A su vez, el retraso superior a quince días respecto a la fecha pactada de abono salarial, siempre que dicha situación se produzca durante seis meses en el plazo de un año, también será considerada como tal. Este último supuesto, como el primero, sin necesidad de consecutividad.

Cómo calcular la indemnización por despido

Estos casos permiten al trabajador solicitar judicialmente la extinción del contrato, y en caso de resolución favorable, obtener una indemnización equivalente a la de un despido improcedente (33 días de salario por año de servicio, con prorrateo de los períodos inferiores), así como el acceso a la prestación contributiva por desempleo, es decir, el paro.

¿Cuáles son los requisitos para solicitar una extinción de contrato justificada?.

Si bien la nueva normativa amplía los derechos del trabajador, no habilita el abandono voluntario del puesto sin mediación judicial. Será necesario acudir a la vía judicial para que el tribunal competente declare la existencia de una "causa justa" que habilite la extinción contractual con pleno reconocimiento de los derechos económicos y sociales asociados.

Durante la tramitación de la demanda, el trabajador deberá mantener su vinculación laboral con la empresa hasta que recaiga sentencia firme. Solo entonces podrá finalizar la relación laboral en condiciones equivalentes a un despido improcedente.

Por el otro lado, para las empresas, esta nueva regulación implica una mayor exigencia en el cumplimiento de sus obligaciones salariales y una exposición jurídica relevante en caso de incumplimiento sistemático y continuado en el tiempo.

En estos términos, la Ley observará de cerca los contextos de morosidad laboral u alteraciones similares en las relaciones entre empleador y empleado, lo cual salvaguarda de forma estructural y jurídica los derechos salariales de los trabajadores.



El SEPE anula el subsidio para mayores de 52 años

El subsidio para mayores de 52 años es una de las ayudas más importantes de todas las que gestiona el SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal), por lo que el organismo es muy exigente con el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para su cobro. Hay uno que es especialmente conflictivo y por el que se puede suspender este subsidio.



Se trata de la **carencia de rentas**, el requisito que hace referencia al límite de ingresos que puede tener una persona para cobrar el subsidio por desempleo.

En su página web, el SEPE deja claro que el requisito se considerará cumplido "cuando las rentas de cualquier naturaleza que tengas, tanto si eres persona solicitante o beneficiaria, durante el mes natural anterior a dichas fechas, no superan el 75% del salario mínimo interprofesional, excluida la parte proporcional de dos pagas extraordinarias".

A la hora de contar los ingresos, el SEPE suma:

- Los rendimientos del trabajo, del capital mobiliario o inmobiliario, de las actividades económicas y las prestaciones contributivas o no contributivas, públicas o privadas, excepto las asignaciones de la Seguridad Social por hijos a cargo y el importe de las cuotas destinadas a la financiación del convenio especial con la Seguridad Social.
- Las pensiones alimenticias y compensatorias acordadas en caso de separación, divorcio, nulidad matrimonial o en procesos de adopción de medidas paternofiliales si no existe convivencia entre los progenitores.
- Los incrementos patrimoniales de actos inter vivos o mortis causa, las plusvalías o ganancias patrimoniales y los rendimientos que se puedan deducir del montante económico del patrimonio (se aplica el 100% del interés del dinero), salvo en el caso de vivienda habitual y el de los bienes cuyas rentas ya hayan sido tenidas en cuenta.

El requisito de la carencia de rentas se acredita en el momento de la solicitud del subsidio y, posteriormente, todos los años. Y se hace a través de la entrega de la declaración anual de rentas.

Es indispensable si se desea mantener el cobro de la prestación y, de hecho, el SEPE avisa: "La ocultación de rentas que, de haberlas tenido en cuenta, hubieran supuesto la denegación de la solicitud inicial, de la reanudación o de la prórroga, dará lugar a que el importe percibido sea indebido, por lo que se reclamará".

El SEPE informa en paralelo de que, en estos casos, "el periodo indebidamente cobrado se considerará consumido", por lo que si se esto sucede en otro tipo de subsidios reducirá ostensiblemente el tiempo de cobro aunque se regularice la situación.

El propio SEPE explica el plazo que tienen los beneficiarios de subsidios para entregarla: "en el plazo de 15 días hábiles siguientes al día en que se cumpla el plazo de los doce meses" siguientes al nacimiento del subsidio o la última renovación.

En caso de no cumplir con esta obligación, el organismo insiste: "Si no la presentas dentro de este plazo, el subsidio le será suspendido".

Es importante recalcar que el incumplimiento de este requisito conlleva de forma irrevocable la suspensión, con independencia de si el ciudadano cumple con el resto de condiciones como, por ejemplo, la cotización de seis años por desempleo, llegar a una edad de 52 años como mínimo o proceder de una situación legal de desempleo.

Requisitos de acceso al subsidio de mayores de 52 años

1	2	3
Tener 15 años cotizados y 2 de ellos dentro de los últimos 15 años.	Haber cotizado al desempleo al menos durante 6 años en su vida laboral.	No ser trabajador fijo discontinuo

SERVICIO PÚBLICO DE EMPLEO ESTATAL | **SEPE**

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 Ley General de la Seguridad Social, establece a partir de 2025:

- a) que la pensión puede extinguirse por revisión de la incapacidad.
- b) que las revisiones del estado de salud de las pensiones por incapacidad permante deberán realizarse cada dos años.
- c) que cuando se alcanza la edad ordinaria de jubilación, las evaluaciones médicas periódicas para justificar el estado de salud, cesan definitivamente.

2.- La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, ha introducido una modificación sustancial en el Estatuto de los Trabajadores.

- a) los trabajadores por cuenta ajena podrán solicitar la extinción del contrato de trabajo con derecho a indemnización y prestación por desempleo cuando se produzcan impagos de más de cinco mensualidades completas al año.
- b) los trabajadores por cuenta ajena podrán solicitar la extinción del contrato de trabajo con derecho a indemnización y prestación por desempleo cuando se produzcan impagos o retarsos reiterados en el abono del salario.
- c) los trabajadores por cuenta ajena podrán solicitar la extinción del contrato de trabajo con derecho a indemnización y prestación por desempleo cuando se produzcan retarsos reiterados superiores a veinte días en el abono del salario.

3.- Entre las ayudas gestionadas por el SEPE, cabe citar el subsidio para mayores de 52 años. Entre los requisitos que exige el SEPE para su cobro, cabe citar:

- a) la carencia de rentas.
- b) tener un mínimo de 20 años cotizados y 5 de ellos dentro de los últimos 15 años.
- c) ser trabajador fijo discontinuo

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

- ¿Cuáles son las obligaciones fiscales al vender una propiedad?.
- ¿En qué casos se puede quedar exento del IRPF?.
- ¿Cómo se debe proceder en estos casos?.

Respuesta

En primer lugar, deben abonar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que se divide proporcionalmente entre comprador y vendedor según el tiempo que cada uno haya sido propietario del inmueble. Además, los vendedores deben pagar la plusvalía municipal, que se debe liquidar dentro de los 30 días hábiles posteriores a la venta.

Por último, uno de los aspectos más importantes es la declaración de las posibles ganancias patrimoniales en el IRPF. Los propietarios que hayan obtenido una ganancia de la venta deben informar sobre ella en su próxima Declaración de la Renta. No obstante, existen situaciones en las que se puede quedar exento del pago del IRPF.

Existen varias excepciones que permiten a los propietarios quedar exentos del pago de IRPF al vender su vivienda. Entre los más destacados están:

- Personas mayores de 65 años y aquellos en situación de dependencia: Estas personas no están obligadas a declarar la ganancia patrimonial derivada de la venta de su vivienda.

- Reinversión en una nueva vivienda habitual: Si el propietario reinvierte el dinero obtenido de la venta en la compra de una nueva vivienda habitual en un plazo de dos años antes o después de la venta, también podrá quedar exento del pago del IRPF, siempre que cumpla con los requisitos establecidos, como haber residido al menos tres años en la vivienda vendida.

Además, existen otras circunstancias como la dación en pago, en la que el propietario demuestra insolvencia y no tiene otros bienes para cubrir sus deudas, lo que también puede llevar a una exención del IRPF.

Los propietarios que se acojan a estas exenciones deben cumplir ciertos procedimientos y cumplir con las casillas correspondientes en la Declaración de la Renta.

Si se realiza una reinversión en una vivienda habitual, solo se excluirá del gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial correspondiente a la cantidad efectivamente reinvertida.

La AEAT también aclara que, en el caso de que el importe de la reinversión sea menor que el total obtenido por la venta, solo se excluirá del IRPF la parte proporcional de la ganancia que haya sido reinvertida en la nueva vivienda.

Es importante que los contribuyentes estén bien informados sobre sus obligaciones fiscales y sobre las opciones disponibles para beneficiarse de exenciones, asegurándose de completar correctamente los formularios y las casillas correspondientes en la Declaración de la Renta para evitar errores o sanciones.

Pregunta

¿Se debe declarar en el IRPF las ayudas y bonos sociales recibidos del Estado?.

Respuesta

El cheque de 200 euros, el Bono Cultural Joven, el Bono de Alquiler Joven o el Bono Social Térmico tienen la calificación de ayuda del Estado y, por tanto, tributan en el IRPF como una ganancia patrimonial a integrar en la base imponible general del ejercicio en que se reciben.

Sin embargo, no todo aquel que perciba este tipo de ayudas acabará tributando por las mismas. Por ejemplo, los jóvenes de 18 años que perciban exclusivamente el Bono Cultural Joven no estarán obligados a presentar declaración. No obstante, deberán revisarse los límites de declaración en todo caso.

La percepción de ayudas del Estado, junto con los rendimientos derivados de las letras del Tesoro y las rentas inmobiliarias imputadas, disponen de un límite de 1.000 euros en la obligación de presentar declaración. Así, una persona que perciba el cheque de 200 euros, junto con la subvención del plan PIVE por importe de 900 euros, estaría obligado a presentar declaración. También afectará a aquellos jóvenes que percibiesen el Bono de Alquiler Joven a razón de 250 € al mes: si se percibe dicha ayuda durante más de 4 meses supondría la obligación de declarar.

**Respuestas correctas al cuestionario
del Área de Formación Continuada:**

1.- c

2.- a

3.- b



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

