

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

Deducción en el IRPF por cancelación de hipoteca tras venta de vivienda habitual pag.3

El índice de referencia del INE para la actualización del alquiler sube en agosto al 2,19% pag.4

La CNMC inicia una consulta pública sobre la transformación urbanística del suelo para la vivienda en España pag.5

España reclama una regulación europea contra la especulación inmobiliaria pag.6

Información de Actualidad págs. 7-13

El nuevo índice para la actualización del alquiler en 2025 pags.7-10

Obligación de registro en el caso de trabajadores cedidos por una ETT o subcontratados pag.11

Principales obligaciones laborales en empresas con más de 50 trabajadores..... pag.12-13

Formación Continuada págs.14-23

Tributación de criptomonedas en renta 2025 pags.14-16

Impuesto sobre actividades económicas del ejercicio 2025: plazo y presentación.... pags.17-18

Impuesto sobre el patrimonio. Novedades 2025 pags.19-22

Cuestionario Formativo.- Formulación de preguntas referentes al Área de Formación Continuada..... pag.23

Respuestas correctoras correspondientes al Área de Formación Continuada..... pag.6

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

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

DEDUCCIÓN EN EL IRPF POR CANCELACIÓN DE HIPOTECA TRAS VENTA DE VIVIENDA HABITUAL

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) ha establecido que los contribuyentes que vendan su vivienda habitual y utilicen el importe obtenido para cancelar la hipoteca podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), siempre que la vivienda se haya adquirido antes del 31 de diciembre de 2012.



Hasta ahora, la Agencia Tributaria rechazaba esta posibilidad al considerar que, tras la venta, la vivienda dejaba de tener la condición de habitual. El TEAC corrige este criterio y aclara que lo relevante no es el origen del dinero utilizado, sino el destino del pago, es decir, la cancelación del préstamo vinculado a la vivienda habitual.

De este modo, los contribuyentes que cumplan los requisitos legales podrán incluir en la deducción las cantidades destinadas a cancelar el préstamo, con el límite anual de 9.040 euros establecido por la normativa.

CAMBIO 2025

Cómo reclamar la deducción por vivienda habitual tras vender tu casa



deducción IRPF al cancelar hipoteca tras vender vivienda

La resolución se basa en el caso de un contribuyente que vendió su vivienda en el año 2018 y canceló el préstamo el mismo día, aplicando la deducción en su declaración.

La Agencia Tributaria regularizó su situación e impuso una sanción, ahora anulada por el TEAC, que ordena la devolución de lo ingresado indebidamente y unifica el criterio para futuras actuaciones.

EL ÍNDICE DE REFERENCIA DEL INE PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ALQUILER SUBE EN AGOSTO AL 2,19%

Índice de referencia del alquiler

Tasas con las que se calcula

Tasa de variación anual del IPC
Tasa de variación anual de IPC subyacente
Tasa de variación anual media ajustada

Periodicidad y dónde se publica

Mensualmente en la web del INE

Contratos a los que aplica

Todos los contratos de arrendamiento de vivienda firmados tras la entrada en vigor de la Ley de Vivienda, en mayo de 2023

Quien y cómo se puede actualizar la renta

Si está indicado en el contrato
El propietario puede actualizar la renta una vez al año
Hay que avisar al inquilino con 30 días

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha publicado el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de alquiler, que se situó en el 2,19% interanual en agosto de este año, frente al 2,15% del mes anterior, es el más alto desde enero de 2025 y representa además la tercera subida mensual consecutiva.

Eso significa que las rentas de alquiler que se revisen ahora podrán subir hasta un 2,19%, según establece dicho índice, que se aplica a los contratos firmados tras la entrada en vigor de la ley de vivienda, el 25 de mayo de 2023.

Desde que entró en vigor este índice de referencia de arrendamiento, las subidas han sido del 2,2 % para el mes de noviembre; del 2,28% en diciembre; del 2,19 % en enero; del 2,08% en febrero; del 1,98 % en marzo; del 2,09 % en abril; del 1,% en mayo; del 2,1 % en abril; del 2,15% en julio y del 2,19 % en agosto.

RENTUOS

Índice de Referencia del Alquiler

Rango de valores de precio de alquiler

ORIENTATIVO

Todos los nuevos contratos

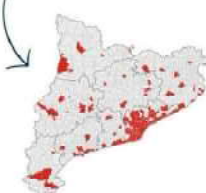
OBLIGATORIO

Todos los nuevos contratos en zonas de mercado residencial tensionado

- ¿Quiénes?
- Grandes tenedores
 - Grandes tenedores y pequeños propietarios de viviendas que no hayan estado arrendadas en los últimos 5 años

¿Dónde se aplica?

Zonas de mercado residencial tensionado actualmente en España
140 municipios de Cataluña



¿Dónde lo puedo consultar?

Web del Ministerio de Vivienda

<https://serpavi.mivau.gob.es>



La CNMC inicia una consulta pública sobre la transformación urbanística del suelo para vivienda en España



La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha lanzado una consulta pública hasta el 21 de noviembre

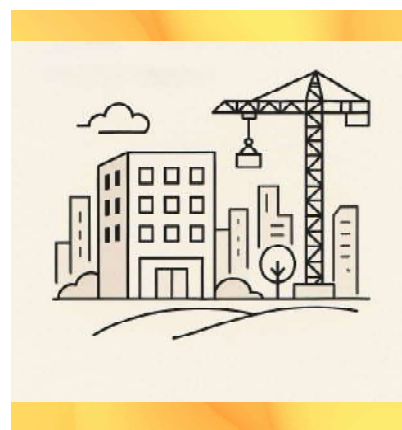
- para detectar barreras urbanísticas que encarecen la vivienda, en un contexto marcado por la escasez de oferta y el elevado coste del suelo.

La vivienda es un bien esencial para el bienestar de la ciudadanía. Su disponibilidad y asequibilidad inciden de manera determinante en las condiciones de vida de la población, así como en múltiples aspectos cruciales para la sociedad y economía de un país. Por ello y dado el contexto actual de fuertes alzas de precios y dificultades de numerosas personas para acceder a viviendas, distintas Administraciones Públicas, cada una en el ámbito de sus competencias, plantean y valoran distintas medidas para tratar de afrontar esta situación.

En cuanto a esto último, el suelo es un elemento necesario para la construcción de vivienda y podría representar hasta un 45% de su precio, si bien pueden existir restricciones a su uso para vivienda. Por eso, la escasez de suelo y las restricciones en el desarrollo urbanístico pueden reducir la vivienda disponible y elevar su coste. Para evitarlo, la transformación del suelo debería ser un proceso ágil y rápido en la medida de lo posible, manteniendo las garantías necesarias. Así, si bien numerosos factores influyen sobre el mercado de la vivienda y no existe un determinante único de la disponibilidad de oferta y los precios, el suelo puede ser uno de los elementos destacados.

La consulta pública pretende llegar al mayor número de agentes involucrados en el ámbito de la transformación urbanística del suelo, a fin de obtener su visión. Asimismo, responde al objetivo de que los estudios de la CNMC se apoyen en consultas públicas para propiciar la participación de la sociedad en su elaboración, tal y como está contemplado en el Plan Estratégico 2021-2026 de la CNMC.

El análisis de las respuestas aportadas servirá para identificar elementos susceptibles de mejora, que se incorporarán al estudio y podrán dar lugar a recomendaciones para mejorar los niveles de competencia y eficiencia en la transformación urbanística del suelo. La consulta pública es un proceso transparente que permitirá recibir aportaciones, las cuales serán tenidas en cuenta en la elaboración del estudio.



España reclama una regulación europea contra la especulación inmobiliaria

España reclama en la UE medidas comunes contra la especulación inmobiliaria y propone un Plan Europeo de Vivienda Asequible con fondos propios.

El secretario de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, ha reclamado en Copenhague una mayor implicación de la Unión Europea en la lucha contra la especulación inmobiliaria, mediante medidas regulatorias que garanticen el uso residencial de la vivienda.

La intervención se ha producido durante la Reunión de Alto Nivel en materia de vivienda de la UE, organizada bajo la Presidencia danesa del Consejo. En representación del Gobierno español también participó el secretario general de Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura.

Principales problemas que genera la especulación inmobiliaria:

- Burbujas inmobiliarias
- Menor accesibilidad a una vivienda
- Gentrificación

Desarrollo desordenado



Propuestas del Gobierno español

Se destacó la actuación del Ejecutivo en políticas de vivienda, con el objetivo de consolidar el derecho a una vivienda digna, adecuada y asequible como quinto pilar del Estado del Bienestar. Entre los instrumentos citados mencionó:

- ➡ Planes Estatales de Vivienda,
- ➡ el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia,
- ➡ y el PERTE de industrialización de la vivienda.

El secretario de Estado defendió la necesidad de una regulación comunitaria que frene la acumulación especulativa de viviendas con fines distintos al residencial. Asimismo, planteó la creación de un Plan Europeo de Vivienda Asequible, dotado con fondos propios para financiar programas gestionados por los Estados miembros.

Coordinación y financiación a nivel europeo

Se subrayó la importancia de desplegar un conjunto de medidas fiscales, de financiación y regulatorias a escala europea que refuercen el acceso a la vivienda.

La reunión congregó a ministros europeos competentes en materia de vivienda, junto con representantes de la Comisión Europea, el Banco Europeo de Inversiones y autoridades de varias ciudades del continente.

Respuestas correctas al cuestionario del Área de Formación Continua:

1.- c

2.- b

3.- c

INFORMACIÓN de Actualidad

El nuevo índice para la actualización del alquiler en 2025



El Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) en octubre de 2025 se situó en 2,25%.

En el mes de diciembre del pasado ejercicio 2024, el BOE publicó la metodología del nuevo índice del INE para actualizar el precio del alquiler a partir de 2025: el Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV). Recordemos que desde abril de 2022 y durante 2023 la renovación anual de las rentas del alquiler estaba limitado a una actualización del 2% y durante 2024 al 3%.

¿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).

CÁLCULO DE SUBIDA DE ALQUILER CON IRAV EN 2025



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 de 2021 y mediados de 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 este 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 octubre de 2024, la actualización será efectiva en septiembre de 2025.

El propietario deberá notificar al inquilino en septiembre de 2025 y utilizar el índice del INE publicado ese mismo mes para calcular la subida.

Imaginemos que es del 2,25% (como el último dato disponible que corresponde a octubre de 2025). Hay que calcular el 2,25% de 1.200 euros, que es 27 y sumarlo a la renta mensual. Por tanto, quedaría un alquiler actualizado de 1.227 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		1,99%
Junio		2,1%
Julio		2,15%
Agosto		2,19%
Septiembre		2,22%
Octubre		2,25%
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:

MES 2025	IPC	IRAV
Enero	3%	2,19%
Febrero	3%	2,08%
Marzo	2,3%	1,98%
Abril	2,2%	2,09%
Mayo	2%	1,99%
Junio	2,2%	2,1%
Julio	2,7%	2,15%
Agosto	2,7%	2,19%
Septiembre	3%	2,22%
Octubre	3,1%	2,25%
Noviembre		
Diciembre		

OBLIGACIÓN DE REGISTRO EN EL CASO DE TRABAJADORES CEDIDOS POR UNA ETT O SUBCONTRATADOS

En el caso de las empresas de trabajo temporal, el artículo 15.1 de la Ley 14/1994, de 1 de junio, por la que se regulan las empresas de trabajo temporal, referido a la dirección y control de la actividad laboral, establece que “cuando los trabajadores desarrollen tareas en el ámbito de la empresa usuaria, de acuerdo con lo previsto en esta norma, las facultades de dirección y control de la actividad laboral serán ejercidas por aquélla durante el tiempo de prestación de servicios en su ámbito”.



De modo que, correspondiendo a la empresa usuaria las facultades de dirección y control de la actividad laboral de los trabajadores puestos a disposición durante el tiempo en que estos presten servicios en su ámbito, habrá de ser la empresa usuaria la obligada al cumplimiento del deber de registro diario de la jornada establecido en el artículo 34.9 ET. Y deberá cumplir con la obligación de conservar los registros a que se refiere este precepto durante cuatro años, manteniéndolos a disposición de las personas trabajadoras, de sus representantes legales y de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Ahora bien, toda vez que, conforme al artículo 12.1 de la Ley 14/1994 “corresponde a la empresa de trabajo temporal el cumplimiento de las obligaciones salariales y de Seguridad Social en relación con los trabajadores contratados para ser puestos a disposición de la empresa usuaria”, la ETT y la empresa usuaria deben establecer los procedimientos de aportación de los registros para el cumplimiento de sus obligaciones.

En cuanto a la subcontratación del artículo 42 ET, dado que el control de la actividad permanece en la empresa contratista o subcontratista, verdadera empleadora, esta será la responsable del cumplimiento de todas las obligaciones laborales, incluidas las relativas a registro diario de jornada. No obstante, cuando los trabajadores de la contratista prestan actividad en la empresa principal, ambas empresas podrán acordar servirse de los sistemas de registro diario de jornada empleados en la principal para sus trabajadores. De esta manera, se asegura la mayor fiabilidad de la jornada efectivamente realizada por los trabajadores de la contratista, así como su control por esta última de defectos o excesos de la jornada que puedan contradecir los términos acordados en la relación interempresarial y ser objeto de responsabilidad. En todo caso, es obligación de la contratista conservar y mantener la documentación de los registros diarios realizados.

Principales obligaciones laborales en empresas con más de 50 trabajadores

Durante los últimos años se han introducido nuevas obligaciones en el ámbito laboral que han de cumplir las empresas con 50 o más trabajadores, destacando las relativas a la igualdad en distintos ámbitos.



Principales obligaciones específicas

1.- Obligaciones en materia de igualdad

● **Plan de igualdad.** Las empresas con 50 o más empleados deben negociar un plan de igualdad con la representación de los trabajadores que incluya medidas que permitan garantizar la igualdad efectiva entre hombres y mujeres.

La base de la definición de esas medidas es el diagnóstico de situación, que también se ha de negociar con dicha representación. El procedimiento de actuación frente al acoso sexual y por razón de sexo forma parte de la negociación del plan de igualdad (aunque no de su contenido obligatorio).

● **Auditoría retributiva.** En el plan de igualdad se debe incluir la auditoría retributiva. Esta tiene como finalidad analizar si el sistema retributivo cumple con el principio de igualdad efectiva y, en su caso, identificar y corregir aquellos aspectos en los que no se estén aplicando criterios objetivos e igualitarios en la retribución. Para efectuarla, se debe partir de una valoración de los puestos de trabajo.

● **Registro retributivo.** Todas las empresas deben disponer de un registro retributivo, pero cuando tengan al menos 50 empleados, si el promedio de las retribuciones de un sexo es superior al del otro en un 25 % o más, el registro debe contener una justificación de que dicha diferencia responde a motivos ajenos al sexo de los trabajadores. Además, el registro de estas empresas debe reflejar medias aritméticas y medianas de las agrupaciones de los trabajos de igual valor en la empresa y la indicada justificación si la media o mediana de las retribuciones totales es superior en un sexo respecto al otro en el al menos el 25 %.

● **Medidas relativas al colectivo LGTBI.** La Ley 4/2023 creó la obligación para las empresas de más de 50 trabajadores de contar con un conjunto planificado de medidas y recursos para alcanzar la igualdad real y efectiva de las personas LGTBI. Estas medidas han de ser adoptadas a través de la negociación colectiva, y han de incluir un protocolo de actuación para la atención del acoso o la violencia contra las personas LGTBI.

2.- Sistema interno de información

De acuerdo con la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, las empresas con 50 o más empleados deben contar con sistema interno de información que permita comunicar posibles infracciones previstas en su ámbito de aplicación.

Este sistema debe integrar todos los canales internos utilizados en la empresa, como los regulados en los protocolos de prevención contra los distintos tipos de acoso que se puedan producir en esta (acoso laboral, sexual o por razón de sexo y contra el colectivo LGTBI).

Desde el 1 de septiembre de 2025 está en funcionamiento la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I. a quien es necesario notificar los nombramientos y ceses de los responsables del sistema interno de información de las empresas. Habrá que estar pendientes de posibles novedades sobre cómo efectuar las notificaciones.

3.- Cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad

Al menos el 2 % de los puestos de trabajo de empresas con 50 o más empleados deben estar ocupados por personas con discapacidad.

Las empresas pueden solicitar a la autoridad administrativa la autorización para aplicar alguna de las siguientes medidas alternativas previstas legalmente:

- La contratación de un centro especial de empleo o con un trabajador autónomo con discapacidad, para el suministro de materias primas, maquinaria, bienes de equipo o cualquier otro tipo de bienes necesarios para el normal desarrollo de la actividad de la empresa que opte por esta medida o la prestación de servicios ajenos y accesorios a la actividad ordinaria de la empresa.
- La realización de donaciones económicas a fundaciones o asociaciones que promuevan la formación e inserción laboral de las personas con discapacidad.



- La constitución de un enclave laboral a través de la suscripción de un contrato con un centro especial de empleo en los términos del Real Decreto 290/2004, de 20 de febrero, por el que se regulan los enclaves laborales como medida de fomento del empleo de las personas con discapacidad.

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

TRIBUTACIÓN DE CRIPTOMONEDAS EN RENTA 2025



La inversión en criptomonedas y, en general, su uso, es cada vez más frecuente. Por eso, abundan las dudas acerca de la fiscalidad de las criptomonedas en España. Afortunadamente, cada vez existen reglas más definidas al respecto.

Lo más frecuente es que se relacione la tenencia de criptomonedas con el IRPF, lo cierto es que no siempre se tendrá que declarar en la Renta. Además, existen otros posible impuestos relacionados con las monedas virtuales.

En cualquier caso, es imprescindible contar con asesoramiento profesional especializado para evitar errores que puedan costarte una multa o sanción por incumplimiento de las obligaciones con Hacienda o con cualquier otra administración.

Obligación de declarar las criptomonedas

La declaración de criptomonedas se rige por las mismas reglas que el resto de inversiones. Aunque para Hacienda las criptomonedas no son monedas oficiales, se trata de bienes intangibles con un valor económico y, por tanto, las ganancias o pérdidas relacionadas con ellas deben declararse.

En cuanto a las operaciones realizadas (como una compraventa), tampoco existe diferencia en su fiscalidad más allá del hecho de que, en estos casos, la divisa vinculada es una moneda virtual y no una moneda de curso legal.

De lo anterior se desprende que se deberán declarar las criptomonedas en las siguientes situaciones:

- Si se venden, como ganancia o pérdida patrimonial: Tal y como ocurre con el resto de inversiones, si solo se compran criptomonedas y se mantienen, no se tendrán que declarar en el IRPF.
- Si se realiza una operación con criptomonedas que, según las reglas generales del IRPF, se deba declarar. Por ejemplo, la compraventa de un inmueble pagado en criptomonedas que suponga una ganancia patrimonial a su favor.
- Como rendimientos de actividad económica si se dedica al minado de criptomonedas o a cualquier otra actividad económica relacionada con ellas. Recordar que, en este caso, se deberá dar de alta en el IAE, en el epígrafe 831.9: "Otros servicios financieros n.c.o.p." y como autónomo.

Forma de declarar las criptomonedas en renta 2025

En cuanto a como declarar ingresos por criptomonedas, la venta o permuta de las mismas (siempre que no se trate de una actividad económica) generará una ganancia o pérdida patrimonial que deberá recogerse en la base imponible del ahorro de la declaración del IRPF.

Para determinar su valor deberá tenerse en cuenta tanto el precio de compra como el de venta, computando también los gastos vinculados a esta operación (por ejemplo, las comisiones abonadas en la compraventa de criptomoneda).

Además, esta alteración patrimonial deberá declararse en el ejercicio en el que se produzca, independientemente de cuándo se materialice. Por ejemplo, si la venta o intercambio se realizó en 2024, la ganancia o pérdida patrimonial deberá quedar reflejada en la Declaración de la Renta de dicho ejercicio, que se presentará este año. La única excepción son las operaciones a plazo o con precio aplazado.

Como tributan las criptomonedas

Lo más frecuente es declarar las ganancias o pérdidas patrimoniales fruto de la venta o permuta de criptomonedas, que deberá incluirse en la base imponible del ahorro como ganancia o pérdida patrimonial. Esta es la tributación de las criptomonedas:

- Hasta 6.000 euros: 19%
- Entre 6.000 y 50.000 euros: 21%
- Entre 50.000 y 200.000 euros: 23%
- A partir de 200.000 euros: 26%

Criptomonedas e Impuesto sobre el Patrimonio

La tenencia de criptomonedas también debe tenerse en cuenta de cara al Impuesto sobre el Patrimonio, si bien lo cierto es que este tributo afecta a pocas personas, por lo que es probable que no se esté obligado a cumplir con esta obligación fiscal.

Para saber si se debe declarar el patrimonio es importante que se consulte la normativa de cada comunidad autónoma, ya que son estas las que lo gestionan y definen cuáles son los límites a partir de los cuáles es necesario presentar dicha declaración.

Criptomonedas en el extranjero

Otra de las obligaciones fiscales por las que puede verse afectado es la declaración de criptomonedas en el extranjero.

Si su valor supera los 50.000 euros a 31 de diciembre del ejercicio correspondiente, deberá presentar el modelo 721.

Se trata de un modelo informativo, por lo que no tendrá que pagar nada. Este modelo sustituye al modelo 720 y su presentación es obligatoria desde el año 2024.

Qué sucede si no se declaran las criptomonedas

Existen distintas multas relacionadas con la obligación de declarar criptomonedas:

En cuanto a la Declaración de la Renta, existen diferentes tipos de sanciones. Las más graves pueden suponer entre el 50 y el 100% del importe que debería haber abonado.

En caso de no declarar tus criptomonedas en el extranjero a través del modelo 721, la sanción puede alcanzar los 20.000 euros en los casos más graves.

Si se dedica a una actividad económica relacionada con criptomonedas, se enfrentará a multas tanto por parte de Hacienda como de la Seguridad Social.

IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL EJERCICIO 2025: PLAZO Y PRESENTACIÓN

El 16 de septiembre de 2025 comenzó el plazo para el ingreso en periodo voluntario de las cuotas nacionales y provinciales del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) del ejercicio 2025, finalizando dicho plazo el 20 de noviembre de 2025.

Durante este periodo, cobro del ingreso de y provinciales del entidades colaboradoras, ingreso que, a tal al contribuyente. Si documento de pago o extraviado, se podrá mediante el duplicado que



se deberá proceder al las cuotas nacionales IAE a través de las con el documento de efecto, se hará llegar éste no recibe dicho éste se hubiese efectuar el pago emitirá la Delegación

de la AEAT correspondiente a la provincia del domicilio fiscal del contribuyente (para las cuotas nacionales) o a la provincia donde se realice la actividad (en el caso de las cuotas provinciales).

¿Quiénes están obligados a presentar el IAE 2025?

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un impuesto que grava la realización de una actividad económica empresarial, profesional o artística en territorio nacional por parte de los sujetos pasivos (personas físicas y jurídicas, herencias yacentes, comunidades de bienes y entidades sin personalidad jurídica que constituyen una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición) ya sea en un establecimiento o no.

Es importante recordar que, estarán exentos de tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas los siguientes sujetos tributarios:

- » Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español y que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros (la exención será durante los dos primeros periodos impositivos de este impuesto).
- » Los contribuyentes por el IRNR que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

¿Cómo darse de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas?

Si es la primera vez que se inicia una actividad económica, profesional, empresarial o artística, es obligatorio darse de alta en el IAE con los epígrafes correspondientes.



Para darse de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas 2025, lo primero de todo es identificar la actividad que se va a emprender dentro de las incluidas en la Ley y, que se encuentran clasificadas por epígrafes. Una vez localizado dicho epígrafe, se deberá incluir en el Modelo 036 o 037 que se ha de presentar ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria

(AEAT) al tramitar el alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores.

En función de la actividad y su epígrafe correspondiente se pueden dar dos situaciones:

- » La actividad está exenta de pagar el IAE: Se deben presentar los Modelo 036 y 037 para declarar las actividades económicas que vas a desarrollar.
- » La actividad no está exenta de pagar el IAE: Se deben presentar los Modelo 036 y 037 para declarar las actividades económicas que se vayan a desarrollar; el Modelo 840 de Declaración del IAE para comunicar el alta, baja o variación de datos y proceder al pago del Impuesto.

¿Cambios en los límites del IAE en 2026?

En paralelo a la publicación de las fechas oficiales para la presentación y liquidación del IAE 2025, actualmente está sobre la mesa y pendiente de debate parlamentario una serie de reformas en el IAE que, de aprobarse, entrarían en vigor el 1 de enero de 2026:

- » Deducción de este tributo (que se paga a las entidades locales) en la cuota íntegra de la declaración del Impuesto sobre Sociedades.
- » Incremento de uno a dos millones de euros el límite de facturación anual para no tener que pagar el IAE.

De salir adelante esta reforma, el IAE 2026 tendría estas modificaciones, aunque de momento está pendiente de debate y aprobación parlamentaria.

Impuesto sobre el Patrimonio

Novedades 2025

El impuesto sobre el patrimonio es un impuesto directo y personal que se aplica individualmente, no sobre ingresos anuales o transacciones, sino sobre el patrimonio personal de las personas físicas, y se calcula basándose en el valor de todos los bienes del sujeto pasivo.



El impuesto de Patrimonio se devenga el 31 de diciembre de cada año y afecta al patrimonio del cual sea titular el sujeto pasivo en dicha fecha. El Impuesto sobre el Patrimonio se presenta online mediante el Modelo 714, en las mismas fechas que la Declaración de la Renta.

Este Impuesto está cedido a las comunidades autónomas, de manera que pueden aplicar reducciones en el mínimo exento, modificar la tarifa y aprobar deducciones y bonificaciones en la cuota del impuesto. Como es el caso de la Comunidad de Madrid, Andalucía, Cantabria o Extremadura, en las que existe una bonificación del 100%, aunque, a efectos prácticos y de recaudación, se han establecido en varias de estas Comunidades reglas especiales para el efectivo pago de este Impuesto mientras permanezca vigente el Impuesto de Solidaridad a las Grandes Fortunas.

Actualmente, el impuesto de Patrimonio, está recurrido ante el Tribunal Constitucional por Foment del Treball y 50 diputados del grupo parlamentario Popular, por entender que el incremento del tipo marginal del 2,5% al 3,5% podría ser contrario al principio constitucional de confiscatoriedad y al considerar que la citada Ley de Presupuestos se extralimita al derogar el carácter temporal del Impuesto haciéndolo indefinido.

El Impuesto sobre el Patrimonio dependerá de cada comunidad autónoma. A nivel estatal, hay ciertas consideraciones a tener en cuenta, como:

- ➡ Exención de 300.000 euros para la vivienda habitual del contribuyente.
- ➡ Mínimo exento de 700.000 euros tanto para los contribuyentes residentes como no residentes.
- ➡ Obligación de presentar la declaración para los sujetos pasivos cuya cuota tributaria resulte a ingresar o, no saliendo a ingresar, si el valor de los bienes y derechos supera los 2.000.000 euros.

Están exentos los negocios familiares (empresariales o profesionales) y las participaciones en entidades que tengan la calificación de empresas familiares.

Teniendo en cuenta lo anterior, lo primero que tendríamos que hacer es sumar todos nuestros bienes y derechos. A esta cantidad restaríamos hasta 300.000 euros de la vivienda habitual (si la cantidad es menor, se restaría el valor de la vivienda) y las deudas que tengamos. Como el mínimo exento es de 700.000, calculamos la base liquidable restando al patrimonio neto los 700.000 euros de la exención. A esta base liquidable será a la que se apliquen los distintos tipos por tramos y después se aplicarán las bonificaciones o reducciones que correspondan.

En los casos de matrimonios en gananciales, se tendría que dividir entre dos los bienes que se tengan a medias y a ese importe se aplicarían las deducciones y mínimos. Es decir, si se dispone de una vivienda de 400.000 euros en un régimen de gananciales, el bien que declarar por cada uno en concepto de vivienda sería de 200.000, por lo que estaría exento por no llegar a los 300.000 euros.

Escala estatal del Impuesto sobre el Patrimonio (tabla)

La base liquidable del Impuesto del Patrimonio será gravada a los tipos de la escala que haya sido aprobada por la comunidad autónoma correspondiente. En su defecto, será gravada por la siguiente escala:

Base liquidable		Tipo aplicable
Desde	Hasta	
0 euros	167.129,45 euros	0,2%
167.129,45 euros	334.252,88 euros	0,3%
334.252,88 euros	668.499,75 euros	0,5%
668.499,75 euros	1.336.999,51 euros	0,9%
1.336.999,51 euros	2.673.999,01 euros	1,3%
2.673.999,01 euros	5.347.998,03 euros	1,7%
5.347.998,03 euros	10.695.996,06 euros	2,1%
10.695.996,06 euros	En adelante	3,5%

Impuesto de Patrimonio en 2025 por Comunidades Autónomas

El Impuesto de Patrimonio está cedido a las comunidades autónomas, de manera que pueden aplicar reducciones en el mínimo exento, modificar la tarifa y aprobar deducciones y bonificaciones en la cuota del impuesto.

Algunas comunidades como Andalucía, Asturias, Islas Baleares, Cantabria, Cataluña, Extremadura, Galicia, Murcia, Comunidad Valenciana, Navarra y País Vasco aplican sus propias escalas autonómicas, mientras que el resto aplican la escala estatal.

Resumen de tipos mínimos y máximos de las comunidades:

Comunidades	Tipo mínimo (%)	Tipo máximo (%)
Andalucía	0,20	3,50
Aragón	0,20	3,50
P. Asturias	0,22	3,00
Illes Balears	0,28	3,45
Canarias	0,20	3,50
Cantabria	0,24	3,00
Castilla y León	0,20	3,50
Castilla-La Mancha	0,20	3,50
Cataluña	0,21	3,48
Extremadura	0,30	3,75
Galicia	0,20	3,50
Madrid	0,20	3,50
Región de Murcia	0,24	3,00
La Rioja	0,20	3,50
C. Valenciana	0,26	3,50
Forales P. Vasco	0,20	2,00 (Bizkaia) 2,50 (Álava y Gipuzkoa)
Navarra	0,10	3,50

Impuesto de Patrimonio 2025: Aragón

- Mínimo exento de 700.000 euros (con efectos desde 2023).
- Escala de gravamen de Aragón: Se aplica la escala estatal.
- Deducciones y bonificaciones de Aragón: Bonificación del 99% para las personas con discapacidad que ostenten la titularidad de un patrimonio protegido regulado con un límite de 300.000 euros.

Impuesto de Patrimonio 2025: Asturias

- Mínimo exento de 700.000 euros.
- Escala de gravamen de Asturias
- Deducciones y bonificaciones de Asturias: Bonificación del 99% de la parte de la cuota que corresponda a bienes y derechos que forman parte del patrimonio especialmente protegido del contribuyente con discapacidad.

Impuesto de Patrimonio 2025: Baleares

- Mínimo exento: 3.000.000 euros.
- Escala de gravamen de Islas Baleares
- Deducciones y bonificaciones de Islas Baleares: Bonificación del 90% de la parte proporcional de la cuota que corresponda a la titularidad del pleno dominio de los bienes de consumo cultural a los cuales hace referencia el art. 5 de la Ley 3/2015.

Impuesto de Patrimonio 2025: Baleares

- Mínimo exento: 3.000.000 euros.
- Escala de gravamen de Islas Baleares
- Deducciones y bonificaciones de Islas Baleares: Bonificación del 90% de la parte proporcional de la cuota que corresponda a la titularidad del pleno dominio de los bienes de consumo cultural a los cuales hace referencia el art. 5 de la Ley 3/2015.

Impuesto de Patrimonio 2025: Canarias

- Mínimo exento: 700.000 euros. Se declaran exentos los bienes y derechos que formen parte de patrimonios especialmente protegidos de contribuyentes con discapacidad.
- Escala de gravamen de Canarias: Se aplica la escala estatal.
- Deducciones y bonificaciones de Canarias: no ha ejercido competencias.

Impuesto de Patrimonio 2025: Cantabria

- Mínimo exento es de 700.000 euros.
- Escala de gravamen de Cantabria
- Deducciones y bonificaciones de Cantabria: en 2024 introdujo una bonificación del 100% del impuesto. De forma que ahora, para contribuyentes con patrimonio neto inferior a tres millones de euros una vez descontado el mínimo exento de 700.000, una bonificación 100%.

A finales de diciembre de 2024, con la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas introduce una modificación para que los contribuyentes cuyo patrimonio neto sea superior a 3 millones de euros, una vez descontado el mínimo exento de 700.000, que no pueden aplicar la bonificación del 100%, podrán aplicar una bonificación determinada por la diferencia, si la hubiere, entre la total cuota íntegra del propio impuesto, una vez aplicado el límite conjunto correspondiente, y la total cuota íntegra correspondiente al Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, una vez aplicado el límite conjunto correspondiente.

Impuesto de Patrimonio 2025: Castilla-La Mancha

- Mínimo exento estatal: 700.000 euros.
- Escala de gravamen de Castilla-La Mancha: Se aplica la escala estatal.
- Deducciones y bonificaciones de Castilla-La Mancha: no ha ejercido competencias.

Impuesto de Patrimonio 2025: Castilla y León

- Mínimo exento estatal: 700.000 euros.
- Se aplica la tarifa estatal.
- Exención de los bienes y derechos que formen parte del patrimonio especialmente protegido del contribuyente con discapacidad.

Impuesto de Patrimonio 2025: Cataluña

Se prorroga la tarifa del impuesto aplicable mientras se mantenga vigente el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas, con efectos desde el 29 de noviembre de 2024.

- Mínimo exento es de 500.000 euros.
- Escala de gravamen de Cataluña. Según el REAF, de acuerdo con la información facilitada por esta Comunidad, se prorrogará esta tarifa para 2025. Cataluña ya había modificado durante los dos primeros ejercicios que se devenguen a partir de la entrada en vigor del Impuesto temporal de solidaridad de las grandes fortunas (2022 y 2023), añadiendo un nuevo tramo para patrimonios netos superiores a 20.000.000€, que tributarán a un marginal del 3,48%.
- Deducciones y bonificaciones: Cataluña tiene una bonificación del 95% de la cuota que corresponda proporcionalmente a las propiedades forestales y una bonificación del 99% de la parte de la cuota que proporcionalmente corresponda a bienes o derechos de contenido económico que formen parte del patrimonio protegido de contribuyentes con discapacidad.

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 12 de nuestro Boletín Oficial.

1.- ¿Cómo se declaran las criptomonedas en la declaración de la renta de 2025?

- a) si se venden como ganancia o pérdida patrimonial, no se tendrán que declarar.
- b) si su valor supera los 50.000 euros deberán declararse obligatoriamente.
- c) la venta o permuta de criptomonedas, siempre que no se trate de una actividad económica, generará una ganancia o pérdida patrimonial que deberá recogerse en la base imponible del ahorro de la declaración del IRPF.

2.- ¿Quién está exento de tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas?

- a) los sujetos pasivos que realicen una actividad económica empresarial, profesional o artística en territorio nacional.
- b) los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español y que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.
- c) los contribuyentes por el IRNR que no operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios superior a 1.000.000 de euros.

3.- El Impuesto sobre el Patrimonio es:

- a) es un impuesto que afecta al patrimonio del sujeto pasivo cuando no está obligado a realizar declaración de la renta.
- b) es un impuesto que recae sobre los propietarios de vivienda habitual cuando el valor de ésta es superior a 300.000 euros.
- c) un impuesto directo y personal que se aplica individualmente, no sobre ingresos anuales o transacciones, sino sobre el patrimonio personal de las personas físicas y se calcula basándose en el valor de todos los bienes del sujeto pasivo.



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

