



sage Despachos Connected

Eficacia en la gestión fiscal y financiera con la nueva solución para **asesorías** y **despachos**

Descúbrelo

Boletín N°38 02/10/2018

NOTICIAS

Registradores y Abogacía suscriben un convenio de colaboración para luchar contra el blanqueo

El convenio fomenta la utilización de las nuevas tecnologías por parte de los abogados en su interacción ...

La Seguridad Social logra su tercer mejor septiembre en 18 años al ganar 22.899 afiliados.

La Seguridad Social ganó en septiembre una media de 22.899 afiliados (+0,1%), su tercer mejor dato en este mes desde el año 2000, hasta ...

Más de un 80% de autónomos carece de cobertura ante accidentes o enfermedad

nuevatribuna.es 01/10/2018

Los administradores de fincas avisan de que acabar con la unanimidad entre propietarios "traerá más problemas"

eldiario.es 01/10/2018

El troceo del empleo se intensifica: tres trabajadores por cada dos nuevos trabajos

publico.es 01/10/2018

La recaudación tributaria se dispara un 36,4% en agosto por el nuevo sistema de IVA.

cincodias.elpais.com 27/09/2018

Despido procedente del trabajador que no accede a la modificación de su jornada laboral.

expansion.com 27/09/2018

En pleitos individuales son irrevisables las causas del ERE

eleconomista.es 25/09/2018

COMENTARIOS

Novedades del modelo 202 de pago Fraccionado del IS para Octubre 2018

El pasado 14 de septiembre de 2018 se publicó la Orden HAC/941/2018 que modifica el Modelo 202, de pagos fraccionados a cuenta del IS e ...

¿Qué hacer con las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en las Comunidades de Propietarios?

En este Comentario vamos a analizar cómo puede actuar la Comunidad de Propietarios cuando un vecino lleva a cabo una actividad que puede considerarse molesta y perjudicial para el resto de propietarios.

ARTÍCULOS

Amortización deducible para autónomos

La amortización deducible en el IRPF de los autónomos dependerá del método que apliquen para determinar el rendimiento de la actividad económica.

La banca y las petroleras pagarán un tipo mínimo del 18% de Impuesto de Sociedades. El 76,6% de las empresas declara ingresos de hasta 300.000 euros por Sociedades y un 0,5% más de 30 millones.

europapress.es 26/09/2018

europapress.es 25/09/2018

Suspensión del pago de la Deuda Tributaria con la solicitud de Tasación Pericial Contradictoria.

De acuerdo con el artículo 135 de la Ley 58/2003 General Tributaria (LGT), cuando el contribuyente no esté conforme con la comprobación ...

FORMACIÓN

Cómo asesorar a un cliente para hacer testamento

Aprende lo que necesitas sobre derecho sucesorio y la realización del testamento para asegurar su validez legal.

JURISPRUDENCIA

Un juzgado de Granada ordena el cese inmediato y definitivo de la actividad de dos pisos turísticos

Considera que el uso de esos pisos turísticos conlleva una actividad molesta y perjudicial al resto de vecinos del bloque

El Tribunal Supremo dictamina que las causas del despido colectivo pactado no pueden revisarse en pleitos individuales

La Sala Cuarta desestima el recurso de varios empleados de la Escuela Municipal de Música y Danza del Ayuntamiento de Ciempozuelos (Madrid), que fue objeto en 2013 de un despido colectivo

NOVEDADES LEGISLATIVAS

MINISTERIO DE HACIENDA - Catastro (BOE nº 236 de 29/09/2018)

Orden HAC/994/2018, de 17 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de ...

CORTES GENERALES - Medidas urgentes (BOE nº 236 de 29/09/2018)

Resolución de 20 de septiembre de 2018, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de ...

JEFATURA DE ESTADO - Mercado de valores (BOE nº 236 de 29/09/2018)

Real Decreto-ley 14/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el ...

JEFATURA DEL ESTADO - Transportes terrestres (BOE nº 236 de 29/09/2018)

Real Decreto-ley 13/2018, de 28 de septiembre, por el que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres,...

CONSULTAS TRIBUTARIAS

CONSULTAS FRECUENTES

¿Me conviene montar una Sociedad Patrimonial para ahorrar impuestos?

No resulta sencillo contestar a esta pregunta pues dependerá de cada contribuyente, que la sociedad patrimonial le permita ahorrar...

¿Tengo que presentar la declaración Intrastat si realizo operaciones intracomunitarias?

Si se realizan operaciones intracomunitarias por encima del umbral de exención se debe presentar mensualmente la declaración Intrastat.

¿Qué ocurre si le impido el paso a un Inspector de Trabajo?

Sepa que los Inspectores de Trabajo pueden entrar libremente en cualquier momento y sin previo aviso en los centros de trabajo, y permanecer en los mismos.

FORMULARIOS

Requerimiento al propietario de la vivienda arrendada sobre la realización de actividades prohibidas, molestas o insalubres por el arrendatario

Modelo de requerimiento al/la propietario/a de la vivienda arrendada sobre la realización de actividades prohibidas, molestas o insalubres por el/la arrendatario/a

Base Imponible del ITP y AJD en adjudicación de vivienda a una empresa mediante subasta judicial.

La consultante ha resultado adjudicataria de una vivienda mediante subasta judicial. El valor de tasación es 189.343,18 ...

Plazo de exclusión del régimen de estimación directa simplificada de los rendimientos de actividades económicas.

La renuncia y exclusión a la modalidad simplificada del método de estimación directa se regula en el artículo 29 del RIRPF...

Comunicación de la empresa a los representantes de los trabajadores de la decisión de comenzar los trámites del expediente de regulación de empleo

Modelo de comunicación de la empresa a los representantes de los trabajadores de la decisión de comenzar los trámites del expediente de regulación de empleo y período de consultas



AGENDA

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.



FORMACIÓN



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Base Imponible del ITP y AJD en adjudicación de vivienda a una empresa mediante subasta judicial.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La consultante ha resultado adjudicataria de una vivienda mediante subasta judicial. El valor de tasación es 189.343,18 euros. Dicha vivienda está hipotecada. La vivienda sale a subasta y el remate final adjudicado es de 106.000 euros. Subsiste la carga anterior por valor de 37.940,43 euros.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Base imponible del Impuesto.

CONTESTACION-COMPLETA:

La base imponible del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas se determina en el artículo 10 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, (BOE de 20 de octubre), que establece en su apartado

primero una regla general, conforme a la cual "La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca."

En idénticos términos se manifiesta el reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio de 1995) en el artículo 37.1, añadiendo, sin embargo, una norma específica para el supuesto de que la transmisión del bien se produzca en virtud de subasta pública. Así dispone el artículo 39 que "En las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, servirá de base el valor de adquisición."

Por lo tanto, la base imponible en el supuesto planteado será el valor de adquisición constituido por el precio de remate, sin tener en consideración el valor de las cargas en las que la consultante se subrogue.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Plazo de exclusión del régimen de estimación directa simplificada de los rendimientos de actividades económicas.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

Se remite a la cuestión planteada.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Se consulta sobre el plazo de exclusión en la modalidad simplificada de estimación directa de los rendimientos de actividades económicas.

CONTESTACION-COMPLETA:

La renuncia y exclusión a la modalidad simplificada del método de estimación directa se regula en el artículo 29 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo) que dispone lo siguiente:

"1. La renuncia a la modalidad simplificada del método de estimación directa deberá efectuarse durante el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en que deba surtir efecto.

La renuncia tendrá efectos para un período mínimo de tres años. Transcurrido este plazo, se entenderá prorrogada tácitamente para cada uno de los años siguientes en que pudiera resultar aplicable la modalidad, salvo que en el plazo previsto en el párrafo anterior se revoque aquélla.

La renuncia así como su revocación se efectuarán de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1041/2003, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan determinados censos tributarios y se modifican otras normas relacionadas con la gestión del Impuesto sobre Actividades Económicas.

En caso de inicio de actividad, la renuncia se efectuará según lo previsto en el párrafo anterior.

2. Será causa determinante de la exclusión de la modalidad simplificada del método de estimación directa haber rebasado el límite establecido en el artículo anterior.

La exclusión producirá efectos desde el inicio del año inmediato posterior a aquel en que se produzca dicha circunstancia.

3. La renuncia o la exclusión de la modalidad simplificada del método de estimación directa supondrá que el contribuyente determinará durante los tres años siguientes el rendimiento neto de todas sus actividades económicas por la modalidad normal de este método".

De acuerdo con este precepto, la renuncia o la exclusión de la modalidad simplificada supone que el contribuyente determine durante los tres años siguientes el rendimiento neto de todas sus actividades por la modalidad normal del método de estimación directa. Una vez transcurrido el período mínimo de tres años, el contribuyente puede volver a determinar el rendimiento neto por la modalidad simplificada si en el año inmediato anterior cumple los límites excluyentes del método y no renuncia a la aplicación del mismo. Así, a título de ejemplo si en el año 2017 se superó el límite establecido en el artículo 28 del RIRPF, el contribuyente debe determinar el rendimiento neto de todas sus actividades por la modalidad normal del método de estimación directa en 2018, 2019, y 2020. Finalmente, la modalidad aplicable en el año 2021 dependerá del importe neto de la cifra de negocios del conjunto de sus actividades correspondiente a 2020.

Por último, procede señalar que en este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su reciente sentencia de 22 de marzo de 2018 (Recurso de casación 1998/2017) en los siguientes términos:

“(…) los preceptos aplicables no exigen que en el periodo trianual inmediato siguiente a aquél en el que se produjo el hecho causante de la exclusión (la superación de los 600.000 euros de cifra de negocios) no se rebase nunca el citado límite legal para que el contribuyente pueda acogerse nuevamente al régimen simplificado.

De esta forma, basta con que en el último año de ese período (tres años) la cifra de negocios se sitúe por debajo de aquel umbral (600.000 euros) para que el interesado pueda acogerse -en el período siguiente- a la modalidad simplificada del régimen de estimación directa para la determinación del importe neto de sus actividades económicas”.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.



AGENDA



COMENTARIOS

Novedades del modelo 202 de pago Fraccionado del IS para Octubre 2018

El pasado 14 de septiembre de 2018 se publicó la [Orden HAC/941/2018](#) que modifica el Modelo 202, de pagos fraccionados a cuenta del IS e IRNR, Modelo 222, de pagos fraccionados de entidades en régimen de consolidación fiscal y Modelo 231, de información país por país, con el objetivo de adaptarlos a los cambios introducidos por la Ley 6/2018 de PGE para 2018 en torno a los pagos fraccionados de las entidades de capital-riesgo y a agilizar la tributación de aquellos contribuyentes sometidos a normativa foral.

¿Cómo se adapta el Modelo 202 a los cambios introducidos por los PGE para 2018?

Uno de los cambios introducidos por los PGE para 2018 afecta a las entidades de capital-riesgo. Recordemos que desde septiembre de 2016 estas entidades estaban obligadas a realizar el pago fraccionado mínimo aplicable a las grandes empresas, sin embargo, con la entrada en vigor de los presupuestos quedan excluidas de tal obligación con el objetivo de igualar las diferencias de tributación de este tipo de sociedades a otras entidades de inversión como pueden ser las SOCIMI. No obstante, esto NO las excluye de su obligación de realizar los pagos a cuenta calculados según el método de base imponible (aquellas que superen los 6 millones de euros de importe neto de cifra de negocios en el ejercicio anterior o todos aquellos contribuyentes que opten a ello) o el método de cuota íntegra en los casos restantes.

MOD202_1

Contribuyentes sometidos a normativa foral

Otra de las modificaciones, tanto del modelo 202 como del modelo 222, la encontramos a la hora de rellenar el apartado "Identificación (1)".

Dado que Navarra incorporó la obligación de realizar pagos fraccionados por los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2017, y con el fin de agilizar los trámites administrativos tanto a la Administración como a los contribuyentes, todas aquellas entidades sometidas a normativa foral podrán autoliquidar e ingresar en Territorio Común el pago fraccionado foral, tributando conjuntamente a la Administración del Estado y a la foral indicando que la normativa que aplican es la foral.

Además, se crea una nueva clave de período anual para que los contribuyentes sometidos a normativa foral del País Vasco puedan presentar estas autoliquidaciones con el período de ingreso y domiciliación establecidos en su ley foral.

Modelo 202.

MOD202_2

Modelo 222.

MOD202_3

Recuerde que...

Todos los cambios aplicables a los modelos 202 y 222 se aplicarán por primera vez en octubre de 2018, a excepción de los anexos del modelo 222 que entran en vigor el 1 de enero de 2019, por lo que no resultará de aplicación a los pagos fraccionados cuyo plazo de declaración haya comenzado antes del 5 de julio de 2018.

¿Y el Modelo 231? ¿Que modificaciones sufre de cara al 2019?

Con el objetivo de adecuar el modelo 231 a la modificación sufrida por el artículo 13 sobre la información y documentación de entidades y operaciones vinculadas del reglamento del IS, se desagrega el apartado "Identificación de la entidad presentadora". Por lo que a partir del 1 de enero de 2019 se deberá especificar la condición por la que se presenta dicho informe.

MOD202_4

¿Cuándo se aplicarán estas modificaciones?

En síntesis:

Modelo	Entrada en vigor
Modelo 202	Octubre de 2018
Modelo 222	Octubre de 2018
Anexos del Modelo 222	1 de enero de 2019
Modelo 231	1 de enero de 2019

Antes de la publicación de estas novedades, desde SuperContable ya se habían dado una serie de indicaciones relativas a como rellenar y presentar estos modelos ([Modelo 202](#), [Modelo 222](#) y [Modelo 231](#)). Sin embargo, nos gustaría recordar a nuestros lectores que, dado que estas guías se realizaron antes de la aprobación de los PGE para 2018, NO incorporan las novedades descritas en este artículo.

En conclusión...

Si usted es una pyme, salvo que aplique la normativa foral, no se verá afectado por ninguno de estos cambios, por lo que presentará el Modelo 202 de la misma forma que lo ha hecho hasta ahora.



COMENTARIOS

¿Qué hacer con las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en las Comunidades de Propietarios?

En este mismo boletín nos hacemos eco de una Sentencia que ha sido recogida en los últimos días en los distintos medios de comunicación, en la que la Magistrada del Juzgado de Primera Instancia Nº 14 de Granada ordena el cese inmediato y definitivo de la actividad de dos pisos turísticos, por considerar que el uso de esos pisos turísticos conlleva una actividad molesta y perjudicial al resto de vecinos del bloque.

Igualmente, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña acaba de dictar una Sentencia en la que autoriza que las Comunidades de Propietarios puedan acordar la modificación de sus estatutos para prohibir el uso turístico de los pisos, siempre y cuando el acuerdo de adopte con la mayoría legalmente establecida, que es de 4/5 en Cataluña.

El alquiler turístico de los inmuebles es uno de los problemas que más quebraderos de cabeza provoca en las Comunidades de Propietarios, pero existen otras muchas actividades que pueden ser consideradas como molestas, nocivas, peligrosas o incluso ilícitas por los convecinos de aquel propietario que las desarrolla. Por eso, en este Comentario vamos a analizar cómo puede actuar la Comunidad de Propietarios cuando un vecino lleva a cabo una actividad que puede considerarse molesta y perjudicial para el resto de propietarios.

El Artículo 7, punto 2º, de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, establece:



Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta, el Presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación inmediata de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.



En cuanto a las causas que van a propiciar la utilización de este procedimiento, el mencionado Artículo 7 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, habla de la realización de:

- a) Actividades que estén prohibidas por los Estatutos: nos remite aquí, de forma directa, a lo expresamente establecido en los Estatutos de la Comunidad;
- b) Actividades que sean dañosas para la finca: se refiere, la Ley, en este punto, a aquellas actividades que sean realizadas en perjuicio, no sólo, del inmueble, en sí mismo considerado, sino también de sus instalaciones y elementos o componentes que lo integran; así por ejemplo, serán actividades dañosas para la finca, la demolición de elementos estructurales del edificio, y ello con independencia de que estén situados en el interior de una vivienda, así como la instalación en dichos elementos de aparatos que puedan hacer peligrar la resistencia del edificio, o la interferencia en los servicios comunes de agua, electricidad en perjuicio de otros vecinos, ...etc;
- c) Actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas: encontramos aquí una de las modificaciones introducidas por la Ley de reforma de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, al sustituir la referencia a actividades inmorales por actividades prohibidas.

Es importante tener en cuenta que...

Si bien esta modificación parece, a primera vista, carecer de excesiva importancia, cabe destacar que en virtud de la anterior redacción era el Juez el que decidía cuándo una actividad debía ser catalogada de inmoral. Ahora, sin embargo, habrá que estar a lo que se determine en el Reglamento general, en las reglas de la Comunidad Autónoma y en las ordenanzas municipales.

Por tanto, lo que debe ser objeto de sanción, es lo contrario a derecho, y no lo contrario a la moral. Es decir, una actividad no podrá ser castigada si no infringe la Ley. Así, por ejemplo, aunque nuestro vecino del quinto piso desarrolle en él una actividad ruidosa, no podremos hacer nada si dicho ruido está por debajo del nivel máximo de decibelios establecido por la normativa administrativa.

d) Actividades molestas: los ruidos, ocasionados frecuentemente por establecimientos de hostelería, bares, discotecas; el ejercicio de un determinado tipo de actividad en el interior de uno de los pisos, que provoque un tránsito excesivo de personas en un horario que no es el apropiado, ...etc.

e) Actividades insalubres: estas actividades son aquellas que suponen un riesgo para salud, por lo que pueden ser de ejemplo la guarda de animales, ya sean domésticos o no domésticos que puedan contagiar determinadas enfermedades; el ejercicio de actividades de hostelería sin reunir los requisitos de evacuación de humos y olores; la acumulación

de despojos orgánicos o resto en estado de putrefacción,...etc.

f) Actividades peligrosas: almacenar en un piso sustancias altamente peligrosas por ser inflamables o explosivas; realizar en la vivienda experimentos o pruebas científicas que puedan suponer para el resto de vecinos, ...etc.

g) Actividades ilícitas: ejercicio de actividades industriales o explotación de un negocio en contra de las normas urbanísticas que expresamente lo prohíben, o sin estar en posesión de las oportunas licencias; ...



Dada la sanción que el Artículo 7 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal establece, como es la privación del piso o local, y no sólo al propietario, sino también al ocupante no titular (inquilino, precarista, subarrendatario, usufructuario ocupante, ...etc), la Ley no hace distinción entre propietario u ocupante no titular, al disponer que el Presidente podrá requerir al autor de las actividades prohibidas bien a iniciativa propia o bien a instancia de cualquier propietario u ocupante. Igualmente, establece que, en su caso, de no atender el requerimiento, la demanda habrá de dirigirse contra el propietario y contra el ocupante de la vivienda o local.

Y en la Ley de Propiedad Horizontal de Cataluña...

La regulación se encuentra en el Artículo 553-40, que se refiere a las prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes.

Señala que los propietarios y los ocupantes no pueden hacer en los elementos privativos, ni en el resto del inmueble, actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el inmueble. Tampoco pueden llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de forma expresa.

La presidencia de la comunidad, si se hacen las actividades a que se refiere el párrafo anterior, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien las haga que deje de hacerlas. Si la persona requerida persiste en su actividad, la junta de propietarios puede ejercer contra los propietarios y ocupantes del elemento privativo la acción para hacerla cesar, que debe tramitarse de acuerdo con las normas procesales correspondientes. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y el certificado del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, el cese inmediato de la actividad prohibida.

La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente la privación del uso y disfrute del elemento privativo por un período que no puede exceder de dos años y, si procede, la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

El esquema básico del procedimiento para sancionar a los propietarios u ocupantes no propietarios de pisos o locales que cometan actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que sean contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas será el siguiente:

1º) Requerimiento al propietario y al ocupante no propietario del piso o local.

El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o a instancia de cualquier otro propietario u ocupante, deberá requerir al propietario - u ocupante no propietario- infractor para que cese en dicha infracción, es decir, que cese en la actividad que ha ocasionado el inicio de este procedimiento. Asimismo, el Presidente, le advertirá de que en caso de ser atendido el requerimiento de cese, se iniciarán las oportunas acciones judiciales. Parece lógico que en el requerimiento se fije un período mínimo de tiempo prudencial, en función del cual y una vez haya transcurrido, pueda considerarse que el requerimiento ha sido atendido o desatendido por su destinatario.

2º) Acuerdo previo de la Junta de Propietarios.

Si tras el requerimiento no se produce el cese inmediato, o en el plazo establecido, de la actividad prohibida, dañosa, molesta, ...etc, deberá ser convocada la Junta de

Propietarios al objeto de que sea concedida autorización al Presidente para proceder a ejercitar la "acción de cesación". El Presidente no podrá actuar de forma directa e individualmente ejercitar la acción judicial para obtener la privación del piso a sus propietarios o el lanzamiento del ocupante. La comunidad no podrá sancionar al propietario u ocupante infractor sin ese acuerdo previo.

3º) Medidas cautelares.

Cabe la posibilidad de solicitar en la demanda que el Juez decrete la cesación inmediata de la actividad bajo apercibimiento (advertencia) de incurrir en delito de desobediencia. Igualmente, el Juez podrá adoptar aquellas medidas que considere oportunas para asegurar que se cumpla la orden de cesación de la actividad.

4º) Procedimiento judicial.

El procedimiento decidirá sobre la privación del piso o local. El tiempo por el que se podrá privar del piso o local es de hasta tres años, período durante el cual el piso o local en cuestión deberá permanecer cerrado, siempre con un máximo de tres años, período este que será determinado en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la Comunidad.

Cuando quien comete la infracción es el tercero ocupante del piso o local y no el propietario directamente, el Juzgado se pronunciará sobre el lanzamiento personal del ocupante, es decir, se le echa del piso o local, y se declara la extinción de los derechos que, relativos a la vivienda o local, éste tuviera, de forma que una vez efectuado el lanzamiento, el propietario podrá volver a alquilarlo o cederlo, siempre que no se siga con la misma actividad ya sancionada, pudiendo en ese caso la Junta solicitar la privación de la propiedad al propietario.

Finalmente, en la demanda podrá contemplarse la indemnización de daños y perjuicios, eso sí, por los daños "materiales" causados, siempre que se acredite suficientemente la causa por la cual se exige la indemnización.

Puede ampliar información sobre este tema en nuestro [Abogado Comunidades de Propietarios](#).



ARTÍCULOS

Suspensión del pago de la Deuda Tributaria con la solicitud de Tasación Pericial Contradictoria.

De acuerdo con el artículo 135 de la Ley 58/2003 General Tributaria (LGT), cuando el contribuyente no esté conforme con los medios de comprobación fiscal de valores señalados en el artículo 57 LGT que hayan sido utilizados por la Administración tributaria para la liquidación de un determinado tributo (al considerar excesiva la valoración propuesta por la Administración), podrá promover la [Tasación Pericial Contradictoria \(TPC\) para corregir esta valoración](#).

Recuerde que...

La TPC es un procedimiento que puede iniciar el contribuyente disconforme con la valoración dada a sus bienes o inmuebles por la AEAT, pretendiendo corregir el "valor excesivo" otorgado por la Administración a éstos.

Implica la solicitud por el obligado tributario/contribuyente de una nueva valoración de la Administración al tiempo que aporta la valoración de un perito propio.

Si bien el presente comentario no tiene como finalidad explicar todos los "entresijos" de la figura de la Tasación Pericial Contradictoria, pues han sido tratados en [otros comentarios relacionados](#) por Supercontable.com, si hemos de traer a este escrito la posibilidad de que durante este procedimiento dispone el contribuyente/obligado/interesado de actuar desde lo que podríamos llamar una "dobles vertiente":

1. **Solicitar** la tasación pericial contradictoria **de forma directa** ([Modelo de Solicitud](#)).

2. **Reservarse el derecho a** promover la tasación pericial contradictoria (en **un momento posterior**) cuando estime que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y denuncie dicha omisión en un recurso de reposición o en una reclamación económico-administrativa.

Pues bien, la presentación de la solicitud de Tasación Pericial Contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla, determinan la suspensión de la ejecución de la liquidación (recaudación del tributo en cuestión). Pero no sólo eso, de acuerdo con el referido artículo 135 LGT: (gráficamente)

suspension_tasacion

En CONCLUSIÓN:

Pues bien, como observamos gráficamente, la presentación de la solicitud de Tasación Pericial Contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla, determinan la suspensión de la ejecución de la liquidación y del plazo para interponer recurso o reclamación económico-administrativa contra la misma.

De igual forma, suspenderá el plazo para iniciar el procedimiento sancionador que, en su caso, derive de la liquidación o, si este se hubiera iniciado, el plazo máximo para la terminación del procedimiento sancionador.



CONSULTAS FRECUENTES

¿Me conviene montar una Sociedad Patrimonial para ahorrar impuestos?

No podemos dar una respuesta taxativa a esta pregunta (Si/No), pues dependerá de las circunstancias de cada contribuyente, el que la figura de la sociedad patrimonial le permita ahorrar impuestos o no en relación a la tributación por otros tributos (vía IRPF).

En este sentido, presentaremos lo que desde nuestro punto de vista pueden ser los **principales “pros” y “contras”** de este tipo de sociedades a efectos de su tributación; si bien, comenzar diciendo que la sociedad patrimonial no puede ser constituida como tal en el Registro Mercantil (no está contemplada en la normativa mercantil), sino que será una sociedad (mercantil o civil) que una vez constituida, si cumple determinados requisitos, será considerada como patrimonial a efectos del Impuesto sobre Sociedades.



Son entidades que no realizan una actividad económica y cuya actividad principal consiste en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; viniendo su tipificación del cumplimiento de determinados requisitos.



En concreto, además de por el cumplimiento de otros requisitos, el artículo 5 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades (LIS), entiende por entidad patrimonial y “(..) *por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la que **más de la mitad de su activo** esté constituido por **valores o no esté afecto, a una actividad económica** (...)*”.

Con la reforma fiscal de 2015 ya escribimos al respecto de las [características de estas entidades patrimoniales](#), y como concluíamos, estamos ante sociedades que no realizan actividad económica y cuya actividad principal consiste en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario (no se dedican a vender y comprar nada por decirlo en términos genéricos y coloquiales). De hecho, la referida [reforma endurece significativamente las condiciones de este tipo de entidades en el propio Impuesto sobre Sociedades](#) pues: (“CONTRAS”)

Recuerde que...

Se presume existe actividad económica, en entidades de tenencia de inmuebles dedicados al arrendamiento, si se emplea, al menos, una persona con contrato laboral a jornada completa.

- No podrán aplicar la exención sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios (Art. 21.5.a). LIS)
- Tienen limitada la posibilidad de compensar bases imponibles negativas (Art. 26.4. LIS)
- No les resultan aplicables los incentivos fiscales aplicables a las empresas de reducida dimensión (Art. 101.1. LIS).
- No les resulta de aplicación el tipo gravamen reducido del 15%, aplicable a las empresas de nueva creación (Art. 29.1.b) LIS).
- No podrán acogerse al régimen especial de entidades de tenencia de valores extranjeros (Art. 107.1 LIS).

Por lo expuesto hasta el momento, el ahorro fiscal respecto de otro tipo de sociedades no se produce, son penalizadas respecto a otros contribuyentes de este mismo impuesto; diríamos más, al entenderse que no tienen actividad económica, no gozan de exención en el Impuesto sobre el Patrimonio y, consecuentemente, no tendrán derecho a las bonificaciones existentes para la transmisión de sus acciones/participaciones de padres a hijos en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Además, la compra de un inmueble no debe suponer "a priori" ningún tipo de ahorro para un contribuyente de Sociedades frente a un contribuyente de IRPF. El IVA (si existiese) no sería deducible para un particular y tampoco habría de serlo por un elemento no afecto para un contribuyente de Sociedades; si podría serlo en elementos considerados afectos a la actividad económica y que generasen rendimientos a la entidad que permitiesen también la repercusión de este Impuesto.

Las ganancias obtenidas por la venta de estos activos e inmuebles tendrán en Sociedades una tributación al tipo general del impuesto, mientras en IRPF "normalmente" tributarán como rentas de ahorro a un tipo del 19% en ganancias hasta 6.000 euros, 21% entre 6.000 euros y hasta 50.000 euros y 23% a partir de 50.000 euros; todo ello sin hablar de la posibilidad de aplicar coeficientes reductores en algunos casos por ser bienes adquiridos en unas determinadas fechas.

En la práctica, puede ocurrir (en contra de lo entrecomillado en párrafos anteriores) que empresas que desarrollan actividades empresariales, por la estructura de su activo, sean consideradas sociedades patrimoniales.

Entonces, ¿por qué constituir las?

Pues sabiendo que desde 2015 se han reducido los beneficios aplicables o endurecido los requisitos exigibles, y siempre desde una interpretación legal de la norma, entendemos que pueden ser razones para ello: ("PROS")

- Posibilidad de deducir en el Impuesto sobre Sociedades los **gastos necesarios para el mantenimiento** de los inmuebles que generen rendimientos a la sociedad (ingresos).
- Eliminar el riesgo (caso de quiebra) inherente al desarrollo de una actividad económica; posibles deudas societarias que hiciesen que esos bienes pudiesen ser embargados en caso de estar afectos. Se protege el patrimonio familiar.
- Se quiere facilitar la sucesión de un determinado (normalmente elevado) patrimonio para los herederos.
- Ahorrar el coste que supondría en IRPF la posesión de inmuebles que no constituyesen la vivienda habitual del contribuyente. En renta, los inmuebles (excepto vivienda) a disposición del contribuyente tienen un beneficio presunto que ha de ser sumado al resto de rendimientos obtenidos, del 1,1% o 2% (si el valor catastral está o no revisado, respectivamente). Si se tienen muchos inmuebles o éstos tienen un valor muy significativo el ahorro fiscal por este concepto puede empezar a ser importante. En caso de que los inmuebles estuvieran arrendados, imputaremos ingresos menos gastos e incluso, si fuesen destinados a vivienda, podrán tener una reducción del rendimiento de hasta un 60%.
- La tributación de los rendimientos que pudieran producirse en sociedades se hará al tipo general del impuesto (25%), mientras estos mismos rendimientos si fuesen calificados como rendimientos de capital inmobiliario en IRPF, tributarían al tipo medio de gravamen (si bien aquí los cálculos incluyen posibles reducciones y particularidades que requieren de un estudio para concluir al respecto de si existe o no ahorro fiscal en cada caso concreto).
- No tributaría por el Impuesto sobre el Patrimonio (se tributaría por Sociedades) que en caso de que éste fuera muy significativo podría implicar un importante ahorro fiscal.
- ...



¿Tengo que presentar la declaración Intrastat si realizo operaciones intracomunitarias?

Están obligados a presentar la declaración Intrastat las personas físicas o jurídicas sujetas al IVA en el Estado miembro de expedición y en el de llegada de las mercancías [como consecuencia de un intercambio intracomunitario de bienes](#), ya sea porque hayan formalizado un contrato de compraventa, procedan o hagan que se proceda a la expedición o entrega de las mercancías o estén en posesión de las mercancías objeto de la expedición o entrega.

No obstante, existen unos umbrales de exención que de no superarse no se estará obligado a presentar esta declaración:

- 400.000 euros en introducciones.
- 400.000 euros en expediciones.

Estos límites deben entenderse de forma separada, por lo que sólo presentaremos la declaración Intrastat de expedición si hemos realizado expediciones en el ejercicio anterior o en el actual por un valor superior a 400.000 euros. Y en la misma línea, sólo tendremos que presentar la declaración Intrastat de Introducción si hemos realizado introducciones por un valor superior al umbral de exención.

A modo de ejemplo imaginemos un empresario que no alcanzó los 400.000 euros ni en expediciones ni en introducciones en 2017 y que en el año 2018 realiza:

1. En enero entregas intracomunitarias por valor de 150.000 euros,
2. en febrero adquisiciones intracomunitarias por 345.000 y
3. en marzo entregas intracomunitarias por 285.000 euros.

En este caso, no presentaría declaración por enero ni por febrero, pero presentará las declaraciones mensuales de expedición de marzo a diciembre de 2018 y las de todo el año 2019, ya que el valor acumulado del año en expediciones en marzo es de 435.000 euros, sobrepasando así el umbral de exención (400.000 euros).

Recuerde que...

De estar obligado, esta declaración de periodicidad mensual debe presentarse de forma telemática a través de la [sede electrónica de la AEAT](#) en los primeros 12 días del mes siguiente al que hace referencia, incluso si en el mes anterior no se han realizado operaciones objeto de declaración, en cuyo caso deberá presentarse la declaración sin operaciones (declaración Intrastat 0).



CONSULTAS FRECUENTES

¿Qué ocurre si le impido el paso a un Inspector de Trabajo?.

Conforme al [Artículo 13 de la Ley 23/2015](#), Ordenadora del Sistema de Inspección de Trabajo y Seguridad Social, los Inspectores de Trabajo y de la Seguridad Social pueden entrar libremente en cualquier momento y sin previo aviso en los centros de trabajo, establecimientos o cualquiera otro lugar sujeto a inspección, y pueden permanecer en los mismos.

Es decir, al igual que los inspectores de Hacienda, los inspectores de la Seguridad Social pueden entrar en cualquier centro de trabajo; con la excepción de que el centro o lugar de trabajo coincida con el domicilio de una persona física, porque en ese caso deberán contar con su expreso consentimiento o, en su defecto, con la oportuna autorización judicial, pues así lo exige el Artículo 18.2 de la Constitución.

Conforme a La Ley, los inspectores, al efectuar una visita de inspección, deberán identificarse documentalmente y comunicar su presencia al empresario o a su representante, o a la persona inspeccionada, a menos que consideren que dicha identificación y comunicación puedan perjudicar el éxito de sus funciones.

Recuerde que...

Un Inspector de Trabajo puede realizar una visita a la empresa o centro de trabajo sin identificarse.

Sentado lo anterior, la pregunta clave es ¿qué ocurre si no se deja entrar al Inspector?

La Ley, para garantizar que los inspectores puedan cumplir con la función de control que tienen encomendada, regula infracciones por obstrucción, que se contemplan en el [Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social.

Se considerarán obstrucciones a la labor inspectora las acciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y convenios colectivos que se encomiendan a los Inspectores y Subinspectores de Trabajo y Seguridad Social.

La regulación legal se encuentra en el [Artículo 50 del Real Decreto Legislativo 5/2000](#), que señala que las infracciones por obstrucción a la labor inspectora se califican como leves, graves y muy graves, en atención a la naturaleza del deber de colaboración infringido y de la entidad y consecuencias de la acción u omisión obstructora sobre la actuación de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Y, conforme al [Artículo 40 del Real Decreto Legislativo 5/2000](#), están infracciones se sancionarán con multas de entre 6.251 y 187.515 euros.

Por tanto, la conclusión es...

Si se le impide la entrada o permanencia en el centro de trabajo a los Inspectores de Trabajo y Seguridad Social y de los Subinspectores de Empleo y Seguridad Social, estos pueden levantar acta de infracción por obstrucción, que puede dar lugar a la imposición de multas de entre 6.251 y 187.515 euros.

Igualmente, si la visita ha sido previamente concertada o acordada con el Inspector, la ausencia injustificada del inspeccionado también puede ser considerada como obstrucción a la labor inspectora.

Puede ampliar información sobre esta cuestión en nuestro programa [Asesor Laboral](#).

© RCR Proyectos de Software

Tlf.: 967 60 50 50

Fax: 967 60 40 40

E-mail: asistencia@supercontable.com