



Boletín semanal

Boletín nº30 30/07/2019

NOTICIAS

Hacienda pone el foco en las deducciones de coches de empresa.

El Fisco cuestiona la deducción en el IVA de estos vehículos, que no considera afectos a la actividad empresarial, lo que puede salir muy costoso e...

Un plan de inversión es un 27% más rentable que la base máxima de cotización para la jubilación de autónomos.

La opción de recurrir al ahorro privado a través de un plan de inversión puede ser un 27% más rentable que aumentar al máximo la base de cotización...

El mundo al revés o cómo los tipos negativos pueden convertir a la deuda pública en un contribuyente de Hacienda.

eleconomista.es 29/07/2019

La Inspección detecta 8.100 falsos autónomos en plataformas digitales

elpais.com 28/07/2019

El Gobierno usará el IRPF para crear la nueva estadística de precios del alquiler

elpais.com 29/07/2019

Crece el número de horas extras sin pagar pese a la imposición del registro de jornada

publico.es 26/07/2019

Los administradores concursales podrán operar en LexNET a partir de septiembre

eleconomista.es 26/07/2019

Bruselas da ultimátum a España por obligar a contribuyentes no residentes a tener un representante fiscal.

europapress.es 25/07/2019



FORMACIÓN

Cumplimentar el modelo 200 y sus novedades 2018

Novedades 2018, nuevo programa online de la AEAT, nueva Resolución del TEAC para compensar bases negativas...



JURISPRUDENCIA

Sociedades mercantiles. Responsabilidad por deudas. Interpretación del art. 367 de la Ley de Sociedades de Capital. Reiteración de la jurisprudencia

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de Julio de 2019.



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Obligación de presentar declaración informativa de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos (modelo 179) ante distintos modelos de negocio.

Consulta DGT V1067-19. Explotación de viviendas con fines turísticos. Desarrollo de actividad los propietarios de las viviendas las arriendan a...

La Justicia declara que los 'riders' de Deliveroo son trabajadores asalariados y no autónomos

publico.es 23/07/2019

Hacienda ultima un sistema extrajudicial para zanjar litigios fiscales en la UE.

cincodias.elpais.com 25/07/2019

COMENTARIOS

¿Cómo evitar un "susto" de la AEAT durante sus vacaciones?

Si su empresa o sus clientes (es usted asesor, colaborador, apoderado,...) son contribuyentes incluidos, obligatoria o voluntariamente...

ARTÍCULOS

Cómo subsanar las cuentas anuales con defectos.

¿Has recibido una notificación del Registro Mercantil denegando el depósito de las cuentas? Estos son los errores más frecuentes y cómo subsanarlos.



CONSULTAS FRECUENTES

¿Puedo deducir el IVA soportado en atenciones a clientes, asalariados y otros (entradas a espectáculos -fútbol-, etc.)?

El IVA soportado por las empresas, sobre todo en determinadas adquisiciones destinadas a atenciones con clientes tales como eventos publicitarios, ...

 **AGENDA**

Agenda del Contable

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.

 **FORMULARIOS**

Acta de cese del Administrador en una S.L.U.

Modelo de Acta de cese del Administrador en una S.L.U., con ejercicio de acción judicial de responsabilidad

La mejor **AYUDA** para el **Asesor y el Contable**: contrata nuestro **SERVICIO PYME**

La mejor **AYUDA** para el **Asesor y el Contable**: contrata nuestro **SERVICIO PYME**

Manuales - Contratos - Jurisprudencia - Legislación - Formación - Herramientas de Cálculo - Formularios - Casos Prácticos - Libros Gratis - Y mucho más...



Bienvenido al Cielo del Contable

CONSÍGUELO TODO

Manuales
Contratos
Jurisprudencia
Legislación

Formación
Herramientas de Cálculo
Formularios
Casos Prácticos

PRUÉBALO
1 MES GRATIS

Prueba YA la mejor ayuda para el Asesor y el Contable por sólo 21€ + IVA

MÁS INFORMACIÓN

SuperContable.com

Boletín nº30 30/07/2019

Obligación de presentar declaración informativa de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos (modelo 179) ante distintos modelos de negocio.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante se dedica a la actividad de explotación de viviendas con fines turísticos. Para el desarrollo de esta actividad, los propietarios de las viviendas las arriendan a la entidad consultante.

Dependiendo de los contratos formalizados entre los propietarios y la entidad consultante, el precio del arrendamiento puede ser un precio variable fijado contractualmente en un porcentaje de los ingresos generados por la vivienda en la explotación con fines turísticos que de ella realice la consultante.

Asimismo, además del citado precio variable, puede fijarse contractualmente un precio mínimo por debajo del cual no bajará el precio final del arrendamiento.

Plantea diferentes modelos de negocio a efectos de que se determine si está obligado a presentar la declaración informativa de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos (modelo 179).

CUESTIÓN PLANTEADA:

1°. La consultante, en su calidad de arrendataria, satisface a los propietarios un precio variable fijado contractualmente en un porcentaje de los ingresos generados por la vivienda en la explotación con fines turísticos que de ella realiza la consultante. ¿Está obligada la consultante a presentar el modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos"?

2°. En el caso anterior, si además del citado precio variable, se fija contractualmente un precio mínimo por debajo del cual no bajará el precio final del arrendamiento, ¿está obligada la consultante a presentar el modelo 179, "Declaración

informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos"?

CONTESTACION-COMPLETA:

El artículo 54 ter del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007 (BOE de 5 de septiembre), en adelante RGAT, establece una obligación de información específica para las personas o entidades que intermedien en la cesión del uso de viviendas con fines turísticos, en los siguientes términos:

“Artículo 54 ter. Obligación de informar sobre la cesión de uso de viviendas con fines turísticos.

1. Las personas y entidades que intermedien entre los cedentes y cesionarios del uso de viviendas con fines turísticos situadas en territorio español en los términos establecidos en el apartado siguiente, vendrán obligados a presentar periódicamente una declaración informativa de las cesiones de uso en las que intermedien.

2. A los exclusivos efectos de la declaración informativa prevista en este artículo, se entiende por cesión de uso de viviendas con fines turísticos la cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, cualquiera que sea el canal a través del cual se comercialice o promocióne y realizada con finalidad gratuita u onerosa.

En todo caso quedan excluidos de este concepto:

a) Los arrendamientos de vivienda tal y como aparecen definidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como el subarriendo parcial de vivienda a que se refiere el artículo 8 de la misma norma legal.

b) Los alojamientos turísticos que se rigen por su normativa específica.

A estos efectos no tendrán la consideración de excluidos las cesiones temporales de uso de vivienda a que se refiere el artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con independencia del cumplimiento o no del régimen específico derivado de su normativa sectorial al que estuviera sometido.

c) El derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles.

d) Los usos y contratos del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo aquellas cesiones a las que se refiere la letra e) de este artículo.

3. A los efectos previstos en el apartado 1, tendrán la consideración de intermediarios todas las personas o entidades que presten el servicio de intermediación entre cedente y cesionario del uso a que se refiere el apartado anterior, ya sea a título oneroso o gratuito.

En particular, tendrán dicha consideración las personas o entidades que, constituidas como plataformas colaborativas, intermedien en la cesión de uso a que se refiere el apartado anterior y tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información en los términos a que se refiere la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, con independencia de que presten o no el servicio subyacente objeto de intermediación o de que se impongan condiciones a los cedentes o cesionarios tales como precio, seguros, plazos u otras condiciones contractuales.

4. La declaración informativa contendrá los siguientes datos:

a) Identificación del titular de la vivienda cedida con fines turísticos así como del titular del derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, si fueren distintos.

La identificación se realizará mediante nombre y apellidos o razón social o denominación completa, y número de identificación fiscal o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

A estos efectos se considerarán como titulares del derecho objeto de cesión quienes lo sean del derecho de la propiedad, contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, arrendamiento o subarrendamiento o cualquier otro derecho de uso o disfrute sobre las viviendas cedidas con fines turísticos, que sean cedentes, en última instancia, de uso de la vivienda citada.

b) Identificación del inmueble con especificación del número de referencia catastral o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

c) Identificación de las personas o entidades cesionarias así como el número de días de disfrute de la vivienda con fines turísticos.

La identificación se realizará mediante nombre y apellidos o razón social o denominación completa, y número de identificación fiscal o en los términos de la Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente.

A estos efectos, los cedentes del uso de la vivienda con fines turísticos deberán conservar una copia del documento de identificación de las personas beneficiarias del servicio, anteriormente señalado.

d) Importe percibido por el titular cedente del uso de la vivienda con fines turísticos o, en su caso, indicar su carácter gratuito.

5. La Orden Ministerial por la que se apruebe el modelo de declaración correspondiente establecerá el plazo de presentación y contendrá la información a que se refiere el apartado anterior, así como cualquier otro dato relevante al efecto para concretar aquella información.”

En base a la habilitación del apartado 5 del artículo 54 ter del RGAT, anteriormente transcrito, se aprobó el modelo de declaración informativa a través de la Orden HFP/544/2018, de 24 de mayo, por la que se aprueba el modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos" y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación (BOE de 30 de mayo).

De acuerdo con lo dispuesto en los apartados 1 y 3 del artículo 54 ter del RGAT, la obligación de informar únicamente reside en los intermediarios, es decir, en aquellas personas o entidades que presten el servicio de intermediación entre cedente y cesionario del uso de viviendas con fines turísticos situadas en territorio español, ya sea a título oneroso o gratuito.

En primer lugar, hay que señalar que el concepto de "intermediario" debe ser interpretado de acuerdo con los criterios previstos en el artículo 12.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18), en adelante LGT, norma básica del sistema tributario.

Dicho precepto señala lo siguiente:

"2. En tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda."

Así, el concepto de "intermediario" debe ser definido en su sentido jurídico. Sin embargo, el mismo no está recogido de forma expresa por la norma tributaria. En consecuencia, dada la prelación de fuentes existente en el Derecho tributario general (artículo 7.2 de la LGT) se debe acudir a la definición que se realiza en el derecho común.

Así, el concepto de "intermediario" debe obtenerse a partir del concepto de contrato de intermediación inmobiliaria, siendo este contrato un contrato atípico formalizado al amparo del principio de libertad de pactos del artículo 1.255 del Código Civil. A su vez, esta figura contractual ha sido conceptuada por la jurisprudencia.

En este punto, de la doctrina del Tribunal Supremo, manifestada, entre otras, en su Sentencia de 30 de julio de 2014 (Rec. 2886/2012), sala de lo civil del Tribunal Supremo, fundamento de derecho tercero, se puede extraer el concepto de intermediario a partir de la exégesis del contrato de intermediación que se pronuncia en los siguientes términos:

“La sentencia de esta Sala nº 650/2007, de 12 de junio, afirma que «efectivamente, la naturaleza del contrato de mediación implica que el mediador ha de poner en contacto a su cliente con otra persona con la finalidad de que se pueda llegar a concluir un contrato [...]. El mediador tiene derecho a cobrar el premio siempre y cuando el contrato promovido llegue a celebrarse, estando sometido, pues, a la condición suspensiva de su celebración (sentencia de 30 marzo 2007 y las allí citadas), y así el resultado que da derecho a la retribución es la perfección del contrato»”.

Previamente, la citada sentencia de 30 de julio de 2014 alude en términos similares, en su fundamento de derecho segundo, a la STS de 21 de octubre de 2000 (Rec. 3023/1995) que resume la jurisprudencia del Alto Tribunal en relación con el contrato de mediación, señalando:

“Como resumen de la jurisprudencia en relación al contrato de mediación o corretaje, la STS de 21 de octubre de 2000 (Rec. 3023/1995) afirma que: «en el contrato de mediación o corretaje el mediador ha de limitarse en principio a poner en relación a los futuros comprador y vendedores de un objeto determinado, pero en todo caso la actividad ha de desplegarse en lograr el cumplimiento del contrato final, y así se entiende por la moderna doctrina en cuanto en ella se afirma que la relación jurídica entre el cliente y el mediador no surge exclusivamente de un negocio contractual de mediación, pues las obligaciones y derechos exigen además el hecho de que el intermediario hubiera contribuido eficazmente a que las partes concluyeran el negocio (Sentencia de 2 de octubre de 1999 ; y tiene declarado con reiteración esta Sala que dicho contrato está supeditado, en cuanto al devengo de honorarios, a la condición suspensiva de la celebración del contrato pretendido, salvo pacto expreso sentencias de 19 de octubre y 30 de noviembre de 199 , 7 de marzo de 1994 , 17 de julio de 1995 , 5 de febrero de 199 y 30 de abril de 1998 ».

Además afirma que «la mediación se consuma cuando se otorga o perfecciona por el concurso de la oferta y la aceptación el contrato a que tiende la mediación, o en términos de la STS de 20-5-2004, el derecho a percibir la comisión surge cuando los actos inequívocos de mediación cristalizan en la operación en la que intervino el agente»”.

Por tanto, solo puede ser considerado como “intermediario” quien percibe su retribución en función de la celebración del contrato en el cual se media.

De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el contrato de mediación inmobiliaria, **estará sujeto a esta obligación de información el intermediario que perciba una retribución o comisión por la consecución de un resultado**, en este caso, la contratación efectiva entre cedente y cesionario de la cesión temporal de uso de todo o parte de una vivienda con fines turísticos.

- Respecto a la primera cuestión planteada, **sobre si el consultante está obligado a presentar el modelo 179, en primer lugar debe tenerse en cuenta que el régimen aplicable, desde el punto de vista de la obligación de información, va a depender de los contratos formalizados entre el propietario de la vivienda y el consultante, y entre éste y el cesionario de la vivienda con fines turísticos, y de las cláusulas concretas de dichos contratos.**

El consultante manifiesta en el modelo de negocio descrito que el propietario arrienda la vivienda y que el precio del arrendamiento puede ser un precio variable fijado contractualmente en un porcentaje de los ingresos generados por la vivienda en la explotación con fines turísticos que de ella realice la consultante.

De los hechos manifestados se deduce que el contrato de arrendamiento formalizado entre el propietario de la vivienda y el consultante debe reconocer el derecho del consultante a subarrendar la vivienda con fines turísticos. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 4.a) del citado artículo 54 ter del RGAT, a los efectos de la obligación de información, el consultante se considera como titular de un derecho en virtud del cual se cede la vivienda con fines turísticos, y, por tanto, es el cedente

en última instancia de la vivienda como titular de un derecho de subarrendamiento sobre la misma. **Siendo el consultante el cedente o el titular del derecho de cesión no puede ser considerado intermediario en el sentido jurídico** señalado.

En consecuencia, con los datos aportados, el consultante **quedaría fuera del ámbito subjetivo de la obligación informativa.**

- En la segunda cuestión planteada, parte del mismo caso anterior, añadiendo que, además del citado precio variable, se fija contractualmente un precio mínimo por debajo del cual no bajará el precio final del arrendamiento, ¿está obligada la consultante a presentar el modelo 179, "Declaración informativa trimestral de la cesión de uso de viviendas con fines turísticos"?

En este caso también ha de tenerse en cuenta que el régimen aplicable, desde el punto de vista de la obligación de información, va a depender de los contratos formalizados entre el propietario de la vivienda y el consultante, y entre éste y el cesionario de la vivienda con fines turísticos, y de las cláusulas concretas de dichos contratos.

Se ha de contestar en el mismo sentido que la cuestión anterior. Si el consultante **es titular de un derecho de subarriendo se convierte en última instancia en cedente del uso de viviendas con fines turísticos, por lo que no puede ser considerado intermediario** en el sentido jurídico señalado.

Lo dispuesto con anterioridad es concordante con la doctrina expresada por este Centro Directivo en la consulta vinculante con número de referencia V3083-18, de 28 de noviembre.

En consecuencia, con los datos aportados, el consultante **quedaría fuera del ámbito subjetivo de la obligación informativa.**

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.

Aplicación del tipo 15% en Impuesto sobre Sociedades a entidad cuyo socio realizaba actividades económicas como persona física.

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V1047-19. Fecha de Salida: - 14/05/2019

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La persona física consultante realizaba una actividad encuadrada en el epígrafe 722/2 "gestores administrativos" pero se vio obligado a dejar de ejercer como tal.

Este mismo contribuyente constituyó una sociedad limitada que va a prestar servicios de consultoría empresarial y mensajería, dándose de alta en el epígrafe 8499 "otros servicios". El contribuyente es titular del 100% del capital de la citada nueva sociedad.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Se plantea si es de aplicación el tipo reducido del 15% en el Impuesto sobre Sociedades en el primer y segundo ejercicio en el que su base imponible sea positiva.

CONTESTACION-COMPLETA:

El artículo 29.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), dispone que:

“1. El tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento.

No obstante, las entidades de nueva creación que realicen actividades económicas tributarán, en el primer período impositivo en que la base imponible resulte positiva y en el siguiente, al tipo del 15 por ciento, excepto si, de acuerdo con lo previsto en este artículo, deban tributar a un tipo inferior.

A estos efectos, no se entenderá iniciada una actividad económica:

a) Cuando la actividad económica hubiera sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas en el sentido del artículo 18 de esta Ley y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación.

b) Cuando la actividad económica hubiera sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostente una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento.

No tendrán la consideración de entidades de nueva creación aquellas que formen parte de un grupo en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

El tipo de gravamen del 15 por ciento previsto en este apartado no resultará de aplicación a aquellas entidades que tengan la consideración de entidad patrimonial, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley.”

El artículo 29.1 de la LIS hace referencia a las entidades de nueva creación que desarrollen actividades económicas.

En el escrito de consulta se afirma que una persona física constituye una sociedad limitada en la que participa al 100%. En la medida en que dicha sociedad desarrolle una actividad económica, en los términos del artículo 5.1 de la LIS, ordenando por cuenta propia los medios de producción y recursos humanos o uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, cumpliría los requisitos establecidos en el primer párrafo del apartado 1 del artículo 29 de la LIS para aplicar el tipo reducido de las entidades de nueva creación.

No obstante, el artículo 29.1 de la LIS establece que no se entenderá iniciada una nueva actividad económica en caso de haber sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas en el sentido del artículo 18 de la LIS y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación, ni cuando la actividad económica hubiera sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostente una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento.

En el presente caso, la persona física consultante señala en el escrito de consulta que venía desarrollando la actividad económica de gestor administrativo y que la sociedad de nueva creación va a prestar servicios de consultoría empresarial y mensajería. De lo anterior, y en la medida que bajo tales actividades no se realice la de gestor administrativo, no parece que la persona física y la entidad de nueva creación vayan a desarrollar la misma actividad. No obstante, esta es una cuestión de hecho que deberá ser probada por cualquier medio válido en Derecho ante los órganos competentes de la Administración Tributaria.

Por tanto, en la medida en que la entidad consultante parece que **inicia una actividad económica nueva, y no tenga la consideración de entidad patrimonial, podría aplicar el tipo impositivo reducido del 15%** en el primer período impositivo y en el siguiente en que la base imponible resultara positiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 anteriormente reproducido.

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.

El ejercicio de las acciones de responsabilidad frente al Administrador societario

Antonio Millán - Abogado, Departamento Jurídico de RCR - 29/07/2019

En el apartado de jurisprudencia hacemos referencia a una Sentencia del Tribunal Supremo que interpreta el **Art. 367 de la Ley de Sociedades de Capital**, referido a la responsabilidad solidaria de los administradores, y reitera su jurisprudencia al respecto.

Para que se pueda comprender mejor la jurisprudencia citada, en este Comentario vamos a analizar brevemente cómo se regula y se lleva a cabo **el ejercicio de las acciones de responsabilidad frente al Administrador societario**.



Por daño causado habríamos de entender la disminución patrimonial efectiva producida a la sociedad, y la ganancia dejada de percibir.

La jurisprudencia señala sobre la determinación del daño que **"habrá de probarse con todo rigor que se dejaron de obtener las ganancias, no pudiendo ser dudosas y sólo fundadas en esperanzas, es decir, no basta la simple probabilidad de obtener la ganancia, sino que ha de existir una cierta probabilidad objetiva"**.

La Ley de Sociedades de Capital arbitra dos mecanismos o acciones para exigir la responsabilidad de los administradores: **la acción social y la acción individual**. La diferencia

entre una y otra estriba en el patrimonio sobre el que incide el daño causado por los actos de los administradores; cuando el patrimonio perjudicado sea el de la sociedad, se ejercitará la acción social, y cuando lo sea el de los socios o terceros, la acción ejercitable será la individual.

La **acción social de responsabilidad** es de carácter indemnizatorio y pretende el resarcimiento de los daños directos que la sociedad haya sufrido como consecuencia de la actuación de los administradores. Así la indemnización que en su caso se fije en la sentencia, o en su ejecución, se destinará a nutrir el patrimonio social, no el de los accionistas o acreedores.

Como punto de partida tenemos que indicar que la regulación de la responsabilidad del administrador tiene como finalidad la reparación del daño causado con el acto o acuerdo adoptado.

Éstos últimos deberán acudir a la **acción individual de responsabilidad** para obtener la indemnización que pueda corresponderles por actos de los administradores que lesionen directamente sus intereses.

Finalmente, señalar que, conforme a la Ley, los acreedores de la sociedad podrán ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores cuando no haya sido ejercitada por la sociedad o sus socios, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.

El ejercicio de las acciones de responsabilidad frente al Administrador

Conforme al **artículo 238 de la Ley**, la acción social de responsabilidad contra los administradores se entablará por la sociedad, previo acuerdo de la junta general, que puede ser adoptado a solicitud de cualquier socio aunque no conste en el orden del día. **Los estatutos no podrán establecer una mayoría distinta a la ordinaria para la adopción de este acuerdo.**

Como se trata de una acción ejercida por la sociedad, en cualquier momento la junta general podrá transigir o renunciar al ejercicio de la acción, siempre que no se opongan a ello socios que representen **el cinco por ciento del capital social.**

El acuerdo de promover la acción o de transigir determinará la destitución de los administradores afectados.

Recuerde que...

La aprobación de las cuentas anuales no impedirá el ejercicio de la acción de responsabilidad ni supondrá la renuncia a la acción acordada o ejercitada.

Por su parte, el **artículo 239**, que ha sido modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, regula la legitimación para poder ejercer esta acción.

Así, el socio o socios que posean individual o conjuntamente una participación que les permita solicitar la convocatoria de la junta general, podrán entablar la acción de responsabilidad en defensa del interés social cuando los administradores no convoquen la junta general solicitada a tal fin, cuando la sociedad no la entable **dentro del plazo de un mes**, contado desde la fecha de adopción del correspondiente acuerdo, o bien cuando el acuerdo hubiera sido contrario a la exigencia de responsabilidad.

El socio o los socios a los que se refiere el párrafo anterior, podrán ejercitar directamente la acción social de responsabilidad cuando se fundamente en la infracción del deber de lealtad sin necesidad de someter la decisión a la junta general.

En caso de estimación total o parcial de la demanda, la sociedad estará obligada a reembolsar a la parte actora los gastos necesarios en que hubiera incurrido con los límites previstos en el artículo 394 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que esta haya obtenido el reembolso de estos gastos o el ofrecimiento de reembolso de los gastos haya sido incondicional.

Como ya hemos avanzado, los acreedores de la sociedad podrán ejercitar la acción social de responsabilidad contra los administradores cuando no haya sido ejercitada por la sociedad o sus socios, siempre que el patrimonio social resulte insuficiente para la satisfacción de sus créditos.



Recuerde que...

*La la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo ha introducido en la Ley el **artículo 241 bis**, que regula expresamente la prescripción de las*

acciones de responsabilidad y establece que **la acción de responsabilidad contra los administradores, sea social o individual, prescribirá a los cuatro años a contar desde el día en que hubiera podido ejercitarse.**

¿Qué es el índice de referencia del precio del alquiler?

Antonio Millán, Departamento Jurídico de Supercontable.com - 29/07/2019



En el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reforma la Ley de Arrendamientos Urbanos, se crea un Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

Y según señala la Exposición de Motivos de dicho Real Decreto-ley 7/2019, la necesidad urgente de dotar al mercado del alquiler de la necesaria información al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, de ofrecer más transparencia en el desarrollo de la actividad, y de servir de soporte a la articulación de medidas de política fiscal, son las razones que motivan la regulación de los sistemas de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda.

En consecuencia, la norma crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda y se recoge también la posibilidad, ya desarrollada por parte de algunas comunidades autónomas, de la creación de sistemas de índices de referencia autonómicos, a los efectos de diseñar las políticas y programas públicos en materia de vivienda en sus respectivos ámbitos territoriales.

Así, la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, denominada "Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda", señala:



1. Para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal, se crea el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, que se ajustará a las siguientes reglas:

a) Se elaborará en el plazo de ocho meses por la Administración General del Estado, a través de un procedimiento sujeto a los principios de transparencia y publicidad. La resolución por la que se determine el sistema de índices de referencia se publicará en el «Boletín Oficial del Estado». Contra la resolución por la que se apruebe el sistema de índices de referencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

b) Para la determinación del índice estatal se utilizarán los datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el Catastro Inmobiliario, en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda. Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

2. En sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda.



La finalidad es que el Gobierno, y los contratantes, puedan tener conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, a la hora de diseñar políticas públicas sobre alquiler.

Se va a elaborar con datos procedentes de la información disponible en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (declaraciones del IRPF de forma anónima), en el Catastro Inmobiliario (para determinar las características de los inmuebles), en el Registro de la Propiedad, en los registros administrativos de depósitos de fianza y en otras fuentes de información, que sean representativos del mercado del alquiler de vivienda.



Anualmente se ofrecerá una relación de valores medios de la renta mensual en euros por metro cuadrado de superficie de la vivienda, agregados por secciones censales, barrios, distritos, municipios, provincias y comunidades autónomas.

En resumen,...

En la práctica, este índice será la referencia estadística nacional para que los inquilinos puedan saber si el precio que les piden en un contrato es especulativo; así como advertencia a las Administraciones Públicas ante la existencia de supuestos de especulación arrendaticia.

¿Puedo deducir el IVA soportado en atenciones a clientes, asalariados y otros (entradas a espectáculos -fútbol-, etc.)?

Javier Gómez, Departamento de Contabilidad y Fiscalidad de Supercontable.com - 25/07/2019



La **deducción del IVA soportado** por las empresas, sobre todo **en** determinadas **adquisiciones destinadas a atenciones con clientes** tales como eventos publicitarios, comidas, gasolina, etc., es un "*caballo de batalla*" con la Administración Tributaria que difícilmente generará puntos de acuerdo entre unas partes y otras. Desde supercontable.com ya hemos dedicado **algunos comentarios a esta problemática**, y aprovechamos el inminente próximo inicio de temporada de fútbol y la publicación de una

nueva Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central (**TEAC**), para ver como este Tribunal se posiciona al respecto de la deducibilidad (por parte de las empresas) del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) soportado en la adquisición de abonos de fútbol para sus clientes además de otras "*utilidades*" facilitadas por éstas a los agentes con los que trabajan.

Pues bien, el **TEAC** establece su criterio ante la controversia surgida entre un contribuyente y la Administración Tributaria al respecto de la deducibilidad del IVA soportado por ciertos gastos facturados (**adquisiciones de clases de golf y entradas a partidos de fútbol**); comenzamos con el propio posicionamiento del Tribunal que al fin y a la postre es la conclusión de este comentario:



*(...) **No son deducibles las cuotas de IVA soportado en adquisiciones de clases de golf y entradas a partidos de fútbol según resulta de lo dispuesto por el artículo 96.uno, ordinales 4º y 5º de la Ley del IVA** (...) compatible con el Derecho de la Unión (...) que permite el mantenimiento en las normativas nacionales de los Estados de la Unión de las restricciones existentes a la fecha de su adhesión a la Unión Europea, como ocurre con esta exclusión, incluso aunque se trate de gastos de naturaleza exclusivamente empresarial (...).*



El contribuyente que "*litiga*" con la Administración, justifica en sus alegaciones, entre otras, la **adecuada acreditación de la vinculación de los gastos incurridos con la actividad empresarial**, que tienen como única finalidad la consolidación de la posición en el mercado de las entidades de su grupo, ya sea por medio de la fidelización de clientes actuales o por medio de la promoción frente a clientes potenciales, alegando que estos lugares son centros de negocios, no entidades recreativas, y que allí celebran reuniones y eventos con clientes de sus empresas, directivos y empresarios para mantener o establecer relaciones mercantiles.

Ahora bien, el **TEAC** justifica el criterio anteriormente referenciado en distintos "**pilares**":

- El **artículo 96**.uno, ordinales 4º y 5º de la **Ley del IVA**:

"(...) Uno. No podrán ser objeto de deducción, en ninguna proporción, las cuotas soportadas como consecuencia de la adquisición, incluso por autoconsumo, importación, arrendamiento, transformación, reparación, mantenimiento o utilización de los bienes y servicios que se indican a continuación y de los bienes y servicios accesorios o complementarios a los mismos:

(...).

4.º Los espectáculos y servicios de carácter recreativo.

5.º Los bienes o servicios destinados a atenciones a clientes, asalariados o a terceras personas. (...)"

No teniendo, para el TEAC, la consideración de objetos o muestras publicitarias de sus actividades.

- La **cláusula de *stand-still*** que habilita a los legisladores nacionales para mantener determinados regímenes de exclusión del derecho a la deducción (partiendo del art. 176 de la Directiva 2006/112/CE del Consejo de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del IVA).
- No se trata de bienes o servicios propios del tráfico habitual de la empresa, ni tienen la consideración de objetos o muestras publicitarias de sus actividades, ni **tampoco resulta acreditado la necesidad de los mismos para el ejercicio de la actividad económica.**

De esta forma, "re-redactamos" la conclusión inicial del TEAC de forma que, según su criterio:

A efectos de este Impuesto, **no pueden ser admitidas atenciones a clientes, asalariados, o terceras personas materializadas en entradas gratuitas (abonos) para el acceso a un estadio de fútbol por entender**



que no sirven a los fines de la empresa, o a publicitar o impulsar su objeto de negocio; el objeto principal de estas adquisiciones es la atención a clientes, asalariados y terceras personas, mediante la utilización de espacios de carácter recreativo, y no la obtención de servicios publicitarios por parte del club, servicios que tienen una finalidad claramente accesoria respecto de aquella.

Bueno... en la vía administrativa, este será el criterio que nos encontraremos si pensamos en contra del criterio del **TEAC** por lo que habremos de abrir la vía contencioso-administrativa (judicial) si queremos defender la postura contraria a este Tribunal.

¿Cuál es el tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes inmobiliarios en el arrendamiento de un local?

Mateo Amando López, Departamento Contable de SuperContable.com - 29/07/2019



El Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en su Boletín de Junio de 2019 (**BOICAC nº 118**), ha constestado a las dudas de una sociedad **sobre el tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de los cuales una compañía arrienda locales, en régimen de arrendamiento operativo.**

Para ponernos en situación, se trata de una **sociedad arrendataria de un local** que va a realizar una serie de mejoras

en el mismo y además va a soportar una comisión por parte de los agentes inmobiliarios que han participado en la operación, de modo que en realidad se responde a dos cuestiones distintas.

Así, en primer lugar se pregunta sobre el registro contable de las mejoras realizadas y de las instalaciones construidas en el local arrendado por la sociedad arrendataria. La **respuesta del ICAC**, basada en la [norma de registro y valoración 3ª del Plan General Contable](#) (Normas particulares sobre inmovilizado material), es la siguiente:



*En los acuerdos que, de conformidad con la norma relativa a arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar, deban calificarse como arrendamientos operativos, **las inversiones realizadas por el arrendatario que no sean separables del activo arrendado o cedido en uso, se contabilizarán como inmovilizados materiales cuando cumplan la definición de activo.** La amortización de estas inversiones se realizará en función de su vida útil que será la duración del contrato de arrendamiento o cesión -incluido el periodo de renovación cuando existan evidencias que soporten que la misma se va a producir-, cuando está sea inferior a la vida económica del activo.*



Aquí puedes ver un [ejemplo del registro contable de las inversiones realizadas en un inmueble arrendado](#).

En segundo término, se pregunta si las comisiones abonadas a los agentes inmobiliarios se puede activar como mayor valor de las instalaciones antes mencionadas, teniendo en cuenta que las mismas sólo se pagan si el

local finalmente es arrendado.

En consonancia con la respuesta anterior, **el ICAC considera que estas comisiones también se contabilizarán como mayor valor del inmovilizado**, en la medida que se puedan identificar como costes incrementales directamente atribuibles a la adquisición de los derechos de uso que determinan la calificación de las posteriores inversiones como un activo.

*No obstante, si no se realizase ningún tipo de inversión en el inmueble arrendado que obligase al registro de un activo, las comisiones abonadas como consecuencia de la formalización del arrendamiento se registrarían como un gasto del ejercicio, en la **cuenta 623 (Servicios de profesionales independientes)**.*

LIBROS GRATUITOS

	Libro Cierre Contable DESCARGAR GRATIS
	Operaciones intracomunitarias DESCARGAR GRATIS
	45 Casos Prácticos DESCARGAR GRATIS

PATROCINADOR

NOVEDADES 2019

- [Contables](#)
- [Fiscales](#)
- [Laborales](#)
- [Cuentas anuales](#)
- [Bases de datos](#)

INFORMACIÓN

- [Quiénes somos](#)
- [Política protección de datos](#)
- [Contacto](#)
- [Email](#)
- [Foro SuperContable](#)

ASOCIADOS



Copyright RCR Proyectos de Software. Reservados todos los derechos.

Utilizamos cookies propias y de terceros. Si continua navegando consideramos que acepta el uso de cookies. [Más información](#)