



**DESCUBRE CÓMO CONSTRUIR
EL FUTURO DE TU DESPACHO**



Boletín semanal

Boletín nº09 03/03/2020

NOTICIAS

No ir a trabajar por estar en cuarentena se abonará como baja médica

La Seguridad Social toma la decisión tras el aislamiento aplicado a los trabajadores del hotel de Tenerife

La Inspección de Trabajo ha regularizado 36.241 falsos autónomos desde agosto de 2018.

La Inspección de Trabajo y Seguridad Social regularizó 36.241 falsos autónomos entre agosto de 2018 y diciembre de 2019 y se liquidaron por cuotas...

El registro horario amenaza el derecho a la desconexión digital

eleconomista.es 03/03/2020

El fisco paga al contribuyente 270 millones anuales en intereses de demora.

cincodias.elpais.com 02/03/2020

El temor al plan fiscal del Gobierno dispara las donaciones en España.

eleconomista.es 02/03/2020

Hacienda anuncia nuevos impuestos al transporte aéreo y a los envases de plástico de un solo uso.

europapress.es 28/02/2020

La subida del Impuesto de Matriculación encarecerá en 1.100 euros cada coche.

eleconomista.es 03/03/2020

Manipular los tacógrafos será un delito penal con hasta 3 años de cárcel

publico.es 02/03/2020

Cuándo puede negar una empresa la jornada laboral -a la carta-.

invertia.com 02/03/2020

El Gobierno aprueba un acuerdo con Azerbaiyán para evitar doble imposición y la evasión en IRPF y Patrimonio.

europapress.es 25/02/2020

FORMACIÓN

COMENTARIOS

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

el Cierre Contable

Tenemos los seminarios necesarios para que resuelvas las dudas que puedas tener en el cierre contable. ¡Encuentra el que más te interesa!



JURISPRUDENCIA

Despido improcedente. Opción de la empresa por la indemnización. Debe manifestarse de manera expresa.

STS 560/2020. Sala de lo Social, de 04/02/2020. El ingreso de la indemnización en la cuenta de consignaciones no supone el ejercicio de tal opción.



NOVEDADES LEGISLATIVAS

MINISTERIO DE HACIENDA - Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (BOE nº 52 de 29/02/2020)

Orden HAC/177/2020, de 27 de febrero, por la que se aprueba el modelo 140, de solicitud del abono anticipado de la deducción por maternidad del...



CONSULTAS TRIBUTARIAS

Gasto deducible (o no) en el IS del IVA soportado en un país de la UE caducado por transcurrir el plazo de presentación de solicitud de devolución.

Sociedad plantea un supuesto en el que contabiliza en 2016 una factura recibida de un proveedor francés con el correspondiente IVA francés,...



AGENDA

presentado en plazo o no haber incluido a algún tercero obligatorio en el Modelo 347.

Una vez finalizado el plazo voluntario de presentación del Modelo 347 de la AEAT, febrero del año siguiente al ejercicio, desgraciadamente en ...

ARTÍCULOS

Cambios de última hora en los modelos tributarios 140, 189 y 349.

El 29 de febrero se publicaron una serie de órdenes con el objetivo de modificar diversos modelos tributarios con efectos desde el 1 de marzo de 2020.



CONSULTAS FRECUENTES

¿Puedo imputar como gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades un IVA soportado caducado?.

Cuestión ésta que aunque ya ha sido resuelta por la Administración tributaria hace tiempo no deja de ser una pregunta recurrente de todos aquellos ...



FORMULARIOS

Escrito ejercitando la opción de indemnización en despido improcedente

Modelo de escrito ejercitando la opción de indemnización en despido improcedente.

Consulte los eventos y calendario para los próximos días.

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...

SuperContable.com

Boletín nº09 03/03/2020

Gasto deducible (o no) en el IS del IVA soportado en un país de la UE caducado por transcurrir el plazo de presentación de solicitud de devolución.

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V3417-19. Fecha de Salida: - 14/12/2019

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La sociedad consultante plantea un supuesto en el que contabiliza en 2016 una factura recibida de un proveedor francés con el correspondiente IVA francés, ya que el mismo no está dado de alta en el Registro de Operadores Intracomunitarios de su país. Dicha factura se contabiliza desglosando el correspondiente IVA con la intención de solicitar la devolución mediante el modelo 360.

No obstante, una vez transcurrido el plazo de presentación de dicha solicitud de devolución, que acaba el 30/09/2017, no se procede a la presentación de la misma.

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

Si la sociedad podría considerar ese IVA caducado por no haber solicitado la devolución en el país de origen de la factura, como gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017.

CONTESTACION-COMPLETA:

El artículo 10.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), establece que la base imponible del Impuesto se calculará corrigiendo, mediante la aplicación de los preceptos establecidos en la citada Ley, el resultado contable determinado de acuerdo con las normas previstas en el Código de Comercio, en las demás leyes relativas a dicha determinación y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de las citadas normas.

Por otra parte, el artículo 11 de la LIS señala lo siguiente:

“1. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones o hechos económicos se imputarán al período impositivo en que se produzca su devengo, con arreglo a la normativa contable, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros.

2. (...).

3. 1.º No serán fiscalmente deducibles los gastos que no se hayan imputado contablemente en la cuenta de pérdidas y ganancias o en una cuenta de reservas si así lo establece una norma legal o reglamentaria, a excepción de lo previsto en esta Ley respecto de los elementos patrimoniales que puedan amortizarse libremente o de forma acelerada.

(...).”

Por último, de acuerdo con el artículo 15 de la LIS *“no tendrán la consideración de gastos fiscalmente deducibles: (...)*

e) Los donativos y liberalidades.

No se entenderán comprendidos en esta letra e) los gastos por atenciones a clientes o proveedores ni los que con arreglo a los usos y costumbres se efectúen

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

o indirectamente, la venta de bienes y prestación de servicios, ni los que se hallen correlacionados con los ingresos.

No obstante, los gastos por atenciones a clientes o proveedores serán deducibles con el límite del 1 por ciento del importe neto de la cifra de negocios del período impositivo.

Tampoco se entenderán comprendidos en esta letra e) las retribuciones a los administradores por el desempeño de funciones de alta dirección, u otras funciones derivadas de un contrato de carácter laboral con la entidad.

(...).”

Por tanto, todo gasto contable será deducible a efectos del Impuesto sobre Sociedades siempre que cumpla las condiciones legalmente establecidas en términos de inscripción contable, imputación con arreglo a devengo, correlación de ingresos y gastos y justificación documental, y siempre que no tenga la consideración de fiscalmente no deducible por aplicación de algún precepto específico establecido en la LIS.

De los datos que constan en el escrito de consulta se desprende que el IVA soportado en Francia por la entidad consultante, si bien fue en origen un importe susceptible de ser recuperado, respecto del cual la entidad pudo haber solicitado su devolución mediante el procedimiento legalmente previsto, **va a motivar en el periodo 2017 el registro contable de un gasto por no haber solicitado tal devolución, sin que dicho gasto pueda tener la consideración de fiscalmente deducible** por incurrir en el supuesto contemplado en la letra e) del artículo 15 de la LIS.

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.

Tratamiento fiscal en el IRPF de las cantidades percibidas por contrato de arrendamiento de inmueble con opción de compra.

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V3341-19. Fecha de Salida: - 04/12/2019

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante tiene intención de arrendar un inmueble de su propiedad con una opción de compra para el arrendatario.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Tratamiento fiscal en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del consultante de las cantidades percibidas consecuencia del citado arrendamiento.

CONTESTACION-COMPLETA:

Partiendo de la hipótesis de que el mencionado arrendamiento no constituye una actividad económica, al no manifestarse la concurrencia del requisito establecido en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre) –en adelante LIRPF–, consistente en que se cuente para el desarrollo de la actividad de arrendamiento con al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de dicha actividad, las rentas derivadas del arrendamiento referido tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario para el arrendador, según lo establecido en el artículo 22.1 de la LIRPF, que dispone que *“tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”*.

Tales rendimientos del capital inmobiliario se clasifican como renta general

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

48 de la LIRPF.

En cuanto a la constitución de la opción de compra a favor del arrendatario y posteriormente, en su caso, respecto de la posterior transmisión del inmueble, de acuerdo con el artículo 33.1 de la LIRPF referido con anterioridad, al no realizarse dentro del ejercicio de una actividad económica, darán lugar a sendas alteraciones patrimoniales.

El artículo 34 de la LIRPF establece como norma general en el cálculo del importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales:

“1. El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será:

a) En el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

b) En los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso.

2. Si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo”.

Los valores de adquisición y de transmisión se determinarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 de la LIRPF, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 35. Transmisiones a título oneroso.

1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se

2. *El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.*

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste”.

Por virtud del contrato de opción una de las partes, concedente de la opción, atribuye a la otra, beneficiaria de la opción, el llamado derecho de opción o mejor “*facultad de configuración*” en cuanto que se trata de una facultad que permite a quien la ostenta configurar en el futuro una relación jurídica a su favor que permite decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la celebración de un contrato, que en el caso de la opción de compra, es un contrato de compraventa. Ejercitada la opción de compra se consuma el contrato por el que se concedió y se perfecciona la compraventa (S.T.S. de 5 de noviembre de 2003). Ello determina que el contrato de opción de compra y la ulterior compraventa del inmueble como consecuencia del ejercicio de la opción dan lugar a dos alteraciones patrimoniales diferenciadas.

Por tanto, la concesión de la opción de compra sobre un inmueble produce en el concedente una ganancia de patrimonio según lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LIRPF, que nace en el momento de dicha concesión y que al no derivar de una transmisión, se clasifica como renta general a efectos del cálculo del Impuesto de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la LIRPF. Su importe vendrá determinado por el valor efectivamente satisfecho siempre que no sea inferior al valor de mercado, en cuyo caso prevalecerá este. De este valor se deducirán los gastos y tributos inherentes a la operación que hayan sido satisfechos por el concedente. La imputación de la ganancia deberá efectuarse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 de la LIRPF, en el período impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el período impositivo

Si posteriormente se ejercita la opción de compra en los términos convenidos, la transmisión del inmueble por su propietario (arrendador) ocasionará una nueva alteración patrimonial según lo dispuesto en el artículo 33.1 de la LIRPF. El importe de la ganancia o pérdida generada se determinará según lo dispuesto en el artículo 35 de la LIRPF, anteriormente transcrito.

En este caso, la cuantía recibida previamente por el arrendador en concepto de opción de compra sobre dicho inmueble, así como las cantidades satisfechas por el arrendamiento del citado inmueble hasta el ejercicio de opción de compra se descontarán, de tenerlo así pactado, del precio total convenido por la transmisión de dicha vivienda, por lo que las rentas derivadas del arrendamiento de la vivienda así como el precio de la opción recibidos por el concedente constituirán un menor valor de transmisión de la vivienda a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial que derive de la citada transmisión.

Esta ganancia o pérdida patrimonial deberá imputarse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.1 de la LIRPF, en el período impositivo en el que tiene lugar la alteración patrimonial, en este caso, el período impositivo en el que se ejercite la opción de compra por el adquirente y se deberá integrar en la base imponible del ahorro, conforme a lo previsto en el artículo 49 de la LIRPF.

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.

¿Qué debo tener en cuenta si quiero alquilar mi vivienda por habitaciones?

Antonio Millán - Abogado, Departamento Jurídico de Supercontable.com - 02/03/2020

El contrato de **arrendamiento de una habitación** cada vez va tomando más
Utilizamos cookies propias y de terceros. Si continua navegando consideramos que acepta el
uso de cookies. [Más información](#)



Respecto a los arrendamientos de viviendas o pisos por habitaciones, lo primero que debe tenerse en cuenta es que, según la jurisprudencia mayoritaria, **no les resulta aplicable la Ley 29/1994, de 21 de Noviembre, de**

arrendamientos urbanos.

Según la mayor parte de los Tribunales, el arrendamiento de una habitación no cumple con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 29/1994, es decir, no satisface la necesidad permanente de vivienda del arrendatario; por lo que no sería de aplicación a Ley 29/1994, de 21 de Noviembre, de arrendamientos urbanos.

No olvide que...

Por tanto, el contrato de arrendamiento de una habitación se registrará por aquello que pacten las partes y, en lo no pactado por éstas, por los preceptos del Código Civil sobre arrendamientos.

Los artículos del Código Civil sobre arrendamientos son los artículos 1.542 a 1.582. También podrían aplicarse, de forma subsidiaria, los artículos 523 a 529 que regulan el usufructo y el derecho de uso y disfrute de la habitación.



Sin embargo, existe otra postura que sostiene que este contrato sí estaría

Y, finalmente, existe una postura intermedia, que sostiene que el contrato de arrendamiento de habitación es un contrato sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero con la consideración de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

En definitiva, según por la tesis que optemos, y

dado que no existe jurisprudencia del Tribunal
Utilizamos cookies propias y de terceros. Si continua navegando consideramos que acepta el uso de cookies. [Más información](#)

de
Arrendamientos
Urbanos,
porque sí
satisface la
necesidad
permanente
de vivienda del
arrendatario

Supremo al respecto, la normativa a aplicar al contrato de arrendamiento de habitación será una u otra.

Dado que, como hemos adelantado, el criterio mayoritario es el que considera que no es aplicable la Ley 29/1994, de 21 de Noviembre, de arrendamientos urbanos, vamos a seguir dicho criterio en este Comentario.

La primera consecuencia de ello es que, como el contrato se rige, primeramente, por lo que las partes acuerden, y, subsidiariamente, por el Código Civil, **la protección legal para las partes es menor** porque la Ley 29/1994, de 21 de Noviembre, de arrendamientos urbanos, contempla determinadas normas imperativas que garantizan la protección de los contratantes, especialmente del arrendatario; y esas normas no se pueden aplicar, al menos directamente, al arrendamiento de habitación.

“

*Un ejemplo significativo de lo que decimos es que **al contrato de arrendamiento de habitación no se le aplica la duración mínima legal prevista en el Art. 9 de la Ley 29/1994, ni tampoco la posibilidad de prórroga prevista en el Art. 10 de la Ley 29/1994; por lo que, finalizado el plazo convenido, el arrendatario debe abandonar la habitación o puede ser desalojado (Sentencia de la AP de Madrid Nº 168/2019, Sección 9ª, de 28 de Marzo de 2019).***

”

Finalmente, y antes de adentrarnos en el contenido que debe tener el contrato de arrendamiento de habitación, debemos diferenciar el arrendamiento de habitación en función de si el mismo tiene o no un destino turístico.

El **arrendamiento de habitación con un fin o destino turístico** se lleva a cabo, por regla general, por periodos de tiempo breves. La habitación está

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

con finalidad lucrativa, en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción.

En este caso el arrendamiento quedaría sometido a un régimen específico, derivado de la normativa sectorial turística. Y dado que esa normativa es competencia de las Comunidades Autónomas, la regulación es dispar y polémica, pues hay comunidades que la regulan y permiten, exigiendo, por ejemplo, contar con una licencia administrativa, hay comunidades que la prohíben y hay comunidades que no han establecido ni regulado nada al respecto.

Dicho lo anterior, vamos a analizar a continuación qué aspectos se deben tener en cuenta a la hora de hacer un contrato de arrendamiento de habitación.

1.- Formalización del arrendamiento por escrito.



El Código Civil permite la celebración del contrato de forma verbal, pero lo cierto es que la principal garantía para quien es parte de un contrato es que el mismo se formalice por escrito, que es lo que aconsejamos siempre.

Se debe firmar el contrato en todas sus páginas, como garantía ante la posibilidad de que una página pueda ser sustituida.

2.- Descripción de la habitación a alquilar.

Es conveniente en el contrato determinar la habitación concreta cuyo uso se atribuye en exclusiva al arrendatario, determinando, como mínimo, su situación en la casa y su superficie. Puede también incluirse un anexo al contrato con un plano de la vivienda.

Asimismo, debe reflejarse el derecho de uso que se atribuye al arrendatario sobre otras dependencias comunes de la vivienda, compartido con el resto de arrendatarios. Generalmente este derecho se atribuye sobre el salón, la cocina y el baño. Si existen más dependencias respecto de las que se atribuya un derecho de uso, como terraza, patio, trastero o garaje, también debe detallarse.

Igualmente, debe constar en el contrato si el arrendamiento de habitación incluye el derecho a usar otros servicios, como por ejemplo, internet, teléfono, piscina, servicio de portería,...; y si, en su caso, el uso de los servicios implica algún coste extra o tiene algún límite.

3.- Uso y destino de la habitación.

Es habitual, y conveniente, reflejar en el contrato que el arrendatario se obliga a utilizar la habitación conforme al uso que le es propio y a conservar la misma.

También debe constar si la habitación se puede destinar o no otro fin distinto al propio del contrato; y si se prohíbe o no la realización de actividades de las que pueden ser consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Es frecuente incluir **cláusulas que prohíben la realización de fiestas** o actividades que causen molestias a los otros arrendatarios o a los vecinos de la comunidad, cláusulas que prohíben fumar en la habitación o en las dependencias comunes de la vivienda, **cláusulas que prohíben la tenencia de animales**,...

Recuerde que...

Debe constar de forma expresa si el incumplimiento de estas obligaciones dará derecho al arrendador a resolver de pleno derecho el contrato.

4.- Subarriendo de la habitación.

El contrato debe hacer mención a si el arrendatario tiene derecho o no a subarrendar la habitación. Esta mención es importante porque, como hemos señalado, el contrato, en lo no pactado por las partes, se rige supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil, que establece que, si el contrato no lo prohíbe, el arrendatario sí podría subarrendar la habitación.

5.- Plazo de duración del contrato.

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

Se trata de una de las cuestiones esenciales de cualquier contrato de alquiler.

Debe reflejarse en el contrato el plazo de duración del arrendamiento, especificado en meses o años, la fecha de inicio y la fecha en la que el mismo expira.

Debe concretarse también, en su caso, si se establece la posibilidad de prórroga y, por supuesto, el plazo de preaviso respecto de la finalización del contrato por ambas partes.

Si se desea establecer algún tipo de penalización, bien por la falta de preaviso, bien por no abandonar la habitación en el plazo establecido, **debe constar de forma expresa en el contrato** porque, de lo contrario, no se podrá exigir.



6.- Desistimiento del contrato.

En cuanto al desistimiento del contrato por el arrendatario, es muy conveniente pactar si va a existir o no la posibilidad de desistir del contrato antes de que finalice el plazo de duración establecido.

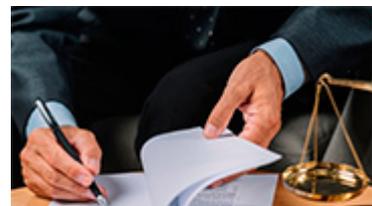
Podrá establecerse la posibilidad de desistir desde el inicio o cuando el contrato haya alcanzado una duración mínima (seis meses, un año,...), con un plazo mayor o

7.- Causas de resolución del contrato.

El contrato debe contener las causas o incumplimientos que pueden dar lugar a la resolución del contrato.

La práctica habitual es referirse a las que habitualmente permiten resolver un contrato de arrendamiento. La primera, y más obvia, es **el impago de la renta** o de cualquier otra obligación económica que haya asumido el arrendatario (fianza, suministros, la fianza,...)

Pero también se deben establecer



importante de todo, si el desistimiento implica o no abonar una indemnización al arrendador y cuál sea la cuantía de ésta; para así regular las consecuencias que pueda tener el desistimiento.



causas, siendo las más comunes el subarriendo inconstentido, causar daños dolosamente en la finca, realizar obras no consentidas por el arrendador, llvevar a cabo actividades molestas, insalubres o ilícitas, no destinar la habitación para el uso convenido, no realizar el arrendador las reparaciones que le correspondan,...

8.- Renta y actualización.

Otro de los aspectos esenciales de un contrato de arrendamiento es **la renta**. Además de fijarse en el contrato el importe de la misma, debe tenerse en cuenta también cómo se va a actualizar la misma.

El contrato, por tanto, regulará el importe de la renta, su periodicidad (normalmente mensual o, en todo caso, anual) y su forma de pago.

La forma más habitual de actualizar la renta arrendaticia es aplicando a la renta vigente en el momento de la actualización la variación del Índice de Precios del Consumo (IPC).

Sin embargo, en los contratos de arrendamiento de habitación es posible pactar que la renta no se revise o actualice o, en caso de que se pacte su actualización, es posible pactar también el criterio conforme al cual se actualizará la renta, que no tiene que ser el IPC. Puede utilizarse, por ejemplo, el Índice de Garantía de Competitividad, una cantidad anual fija o cualquier otro criterio que las partes acuerden.

9.- Fianza y garantías adicionales.

Respecto a la fianza, tenemos que decir que su aplicación no es imperativa en este tipo de contratos. Pero, no obstante, **es lógico y habitual establecer una fianza**, o cualquier otro tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de

mensualidades de renta como de fianza, pero también exigir un aval personal y solidario por persona solvente que garantice todas las obligaciones derivadas del contrato. El ejemplo típico es la firma de los padres como avalistas del hijo estudiante que arrienda una habitación.

10.- Gastos.



En este ámbito, a diferencia de lo que ocurre en el arrendamiento de vivienda (que la distribución de algunos gastos viene fijada por la Ley 29/1994), se tiene que someter al pacto entre las partes la distribución de los gastos relacionados con la habitación arrendada.

De hecho, es muy frecuente que el contrato establezca como se pagan los gastos propios de la vivienda (luz, agua, gas, internet,...), o, en su caso, se indica si el importe de los mismos ya se encuentra incluido en la renta. También debe establecerse si se repercuten o no al arrendatario gastos como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la cuota de la Comunidad de Propietarios o la tasa de basuras y saneamiento.

11.- Arrendamiento con mobiliario o enseres.

Si la habitación se arrienda con mobiliario, lo conveniente es adjuntar al contrato un inventario, como anexo, firmado por ambas partes, en el que se detallan los muebles y enseres con los que cuenta el la habitación y la vivienda, y el estado en que se encuentran. No está de más incluir en ese inventario fotografías del mobiliario que se arrienda, al menos el de mayor valor.

12.- Arbitraje o Tribunales.

Otra cuestión a la que se debe prestar atención a la hora de suscribir el contrato de alquiler es la relativa a cómo y de qué manera se van a resolver cuantas incidencias puedan surgir en la interpretación o cumplimiento del

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

lugar en que está sita la finca; que será la vía a aplicar en caso de que no se establezca nada al respecto en el contrato.

La otra vía es la de someter la solución de todas las cuestiones litigiosas que puedan surgir en el contrato al arbitraje, obligándose a respetar, en su caso, el laudo que dicte.

Cambios de última hora en los modelos tributarios 140, 189 y 349.

Mateo Amando López, Departamento Fiscal de SuperContable.com - 02/03/2020



El último día de febrero asistimos a la publicación en el B.O.E. de una batería de órdenes ministeriales con el objetivo de modificar y aprobar diversos modelos tributarios **con efectos desde el 1 de marzo de 2020.**

En concreto nos referimos al modelo 140 de **solicitud del abono anticipado de la deducción por maternidad** del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al modelo 189 de **declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas** y al modelo 349 de **declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias.**

Modelo 349:

La **Orden HAC/174/2020, de 4 de febrero**, por la que se modifica la Orden EHA/769/2010, de 18 de marzo, por la que se aprueba el modelo 349 de declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias, así como los diseños físicos y lógicos y el lugar, forma y plazo de presentación, se establecen las condiciones generales y el procedimiento para su presentación telemática, y se

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

349 a los últimos cambios en la Ley y el Reglamento del IVA, ya comentados en un **artículo anterior**, especialmente a la nueva regulación que simplifica las ventas de bienes en consigna.

Recordemos que desde el 6 de febrero están obligados a presentar el modelo 349 los empresarios y profesionales que realicen transferencias de bienes expedidos o transportados desde la Península o Islas Baleares con destino a otro Estado miembro en el marco de acuerdos de ventas de bienes en consigna.

Por este motivo, en el campo "**Clave de operación**" ha sido necesario incluir tres nuevas claves a la hora de registrar este tipo de operaciones en la declaración recapitulariva:

- **R**: Transferencias de bienes efectuadas en el marco de acuerdos de ventas de bienes en consigna.
- **D**: Devoluciones de bienes desde otro Estado miembro al que previamente fueron enviados desde el TAI en el marco de acuerdos de ventas de bienes en consigna.
- **C**: Sustituciones del empresario o profesional destinatario de los bienes expedidos o transportados a otro Estado miembro en el marco de acuerdos de ventas de bienes en consigna.

En el caso de indicar estas claves, en el campo siguiente "**Base Imponible o importe**" tendremos que consignar el valor del conjunto de bienes objeto de transferencia, devolución o cuyo destinatario sea sustituido, respectivamente.

En consonancia con lo anterior, se añade un nuevo campo "**NIF empresario o profesional destinatario final sustituto**" para indentificar al destinatario final de las ventas en consigna en caso de sustitución, que sólo deberá rellenarse si se ha consignado la clave de operación C.

Todo ello respecto al **contenido del modelo 349**, cuya presentación pasa a ser **exclusivamente de forma electrónica** de acuerdo con lo dispuesto en la Orden HAP/2194/2013, de 22 de noviembre, por la que se regulan los

autoliquidaciones, declaraciones informativas, declaraciones censales, comunicaciones y solicitudes de devolución, de naturaleza tributaria.

Por último, **se suprime el plazo de presentación de carácter anual** para las declaraciones correspondientes al ejercicio 2020 y siguientes. [Aquí puede ver el plazo de presentación del modelo 349.](#)

Modelo 140:

La [Orden HAC/177/2020, de 27 de febrero](#), por la que se aprueba el modelo 140, de solicitud del abono anticipado de la deducción por maternidad del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se regula la comunicación de variaciones que afecten al derecho a su abono anticipado, deroga la Orden EHA/394/2011, de 21 de febrero, el plazo de presentación de carácter anual **para aprobar un nuevo modelo 140, simplificando su contenido** y eliminando supuestos en los que debía presentarse para comunicar las variaciones, teniendo en cuenta la información que ya dispone la Agencia Tributaria.

Aquí puede ampliar la información sobre [la deducción por maternidad y su abono anticipado.](#)

Así, ya no tendrán que comunicarse las variaciones por el fallecimiento o la baja en la Seguridad Social o Mutuality del beneficiario al abono anticipado de la deducción.

En cuanto a la **presentación del modelo 140**, podrá efectuarse por vía electrónica a través de Internet, por teléfono o en papel preimpreso obtenido la Sede electrónica de la AEAT, eliminándose la opción de presentar el modelo 140 en impreso a rellenar de forma manual por el interesado.

Por su parte, la comunicación de variaciones que afecten al abono anticipado podrá realizarse por vía electrónica a través de Internet o mediante llamada al Centro de Atención Telefónica de la Agencia Tributaria.

Además, se indica que **en el supuesto de existencia de varios**

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

respecto del mismo acogido, menor cuya guarda ha sido delegada para la convivencia preadoptiva o tutelado, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales, teniendo que presentar las solicitudes de abono anticipado de forma simultánea.

Modelo 189:

La **Orden HAC/175/2020, de 4 de febrero**, por la que se modifica la Orden EHA/3481/2008, de 1 de diciembre, por la que se aprueba el modelo 189 de declaración informativa anual acerca de valores, seguros y rentas, los diseños físicos y lógicos para la sustitución de las hojas interiores de dicho modelo por soportes directamente legibles por ordenador y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación telemática, **modifica el contenido del modelo 189** para adaptarlo a la información requerida para un adecuado funcionamiento de los nuevos sistemas de asistencia al contribuyente relativos a la cartera de valores de este.

En primer lugar, se modifica el campo «**Clave de mercado**» para establecer la distinción entre los mercados de valores extranjeros de la Unión Europea (clave B) y del resto de países extranjeros (nueva clave E).

También se modifica el campo «**Número de valores**» para homogeneizar la fórmula de cómputo de los mismos con el modelo 198, de declaración anual de operaciones con activos financieros y otros valores mobiliarios, declarando el número total de títulos del declarado.

Por último, se añade un nuevo campo «**Clave de titularidad**», para diferenciar entre el titular pleno propietario y el nudo propietario de los valores objeto de dicha declaración informativa.

Recuerde que:

*La próxima vez que presente uno de estos modelos (140, 189 o 349) tendrá que hacerlo con el nuevo diseño aprobado en las órdenes indicadas, **aun***

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

¿Sabe qué es y cómo funciona el derecho de opción de la empresa en el despido improcedente?

Antonio Millán - Abogado, Departamento Laboral de Supercontable.com - 02/03/2020



Cuando hablamos del **despido improcedente** en lo primero en que se tiende a pensar es en **la indemnización que hay que abonar al trabajador** despedido; y existe una tendencia generalizada a analizar aspectos tales como el importe de la indemnización, la forma de calcularla, o cómo y cuándo debe abonarse, entre otras muchas cuestiones.

Sin embargo, muy pocas empresas se plantean una cuestión que resulta trascendental, desde el punto de vista económico, en relación con el despido declarado improcedente. **Nos estamos refiriendo al "derecho de opción" de la empresa.**

Una vez que el Juez ha dictado sentencia y ha declarado que el despido es improcedente, **la empresa podrá optar entre la readmisión del trabajador o el abono de la indemnización legalmente prevista.** Este es el llamado **"derecho de opción".**

Es decir, y aunque muchas empresas no lo sepan, **el despido improcedente no implica siempre, y en todo caso, tener que indemnizar al trabajador**, sino más bien al contrario, es la empresa la que está facultada legalmente para decidir si indemniza al trabajador o si, por el contrario, decide readmitirlo en su puesto de trabajo.

La excepción a este derecho de opción se refiere al caso de que el
Utilizamos cookies propias y de terceros. Si continua navegando consideramos que acepta el uso de cookies. [Más información](#)

delegado sindical, porque en este caso la opción corresponderá siempre al trabajador.

Y, llegados a este punto, debemos señalar que el ejercicio de este "**derecho de opción**" debe hacerse de una forma meditada porque tanto el ejercicio o no del derecho de opción, como la opción que se adopte, puede tener consecuencias muy importantes para la empresa, en diversos aspectos, entre ellos, y muy especialmente, el económico.

Analizando esas consecuencias, podemos plantearnos, en primer lugar, sí, en función de los motivos por lo que se haya decidido despedir al trabajador, sería positiva para la marcha de la empresa su reincorporación al trabajo.

Pongamos un ejemplo:

Un trabajador despedido por haber tenido un enfrentamiento con el jefe o con un compañero con el que debe trabajar codo con codo.

En este caso, a pesar de que la sentencia haya declarado el despido como improcedente, lo más probable es que la reincorporación del trabajador a su puesto de trabajo - **que debe realizarse exactamente en las mismas condiciones que tenía antes del despido** - no sea positiva para la empresa.

En cambio, si las razones que motivaron el despido del trabajador fueron de carácter económico (por ejemplo, un despido objetivo que se declara improcedente), la reincorporación del trabajador a su puesto quizá no resulte tan traumática ni para la empresa ni para el trabajador, ni tampoco para el resto de trabajadores.

En segundo lugar, y desde el punto de vista económico, a la hora de optar por la readmisión o por la indemnización no sólo debe tenerse en cuenta el importe de la indemnización, **porque la readmisión implica que deben abonarse al trabajador los salarios de tramitación**, es decir, el importe de los salarios

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

sentencia que declara la improcedencia, o hasta que el trabajador haya encontrado otro empleo, si ello ocurre antes de la sentencia y la empresa puede probar lo que haya cobrado el trabajador, para descontarlo de los salarios de tramitación.

Si tenemos en cuenta lo anterior, es posible que haya casos en que resulte más económico para la empresa optar por indemnizar al trabajador y otros, sin embargo, que pueda resultar mejor readmitirlo porque el importe de los salarios de tramitación sea más bajo que la cuantía de la indemnización, porque, por ejemplo, el trabajador tenga mucha antigüedad, o porque el trabajador haya encontrado rápidamente un nuevo empleo y los salarios de tramitación no sean muy elevados.



Respecto a los salarios de tramitación, y para tomar cualquier decisión con conocimiento de causa, debe saberse que si la sentencia que declare la improcedencia del despido se dicta transcurridos más de noventa días hábiles desde la fecha en que se presentó la demanda, el empresario podrá reclamar del Estado el abono de los salarios de tramitación correspondientes al tiempo que exceda de dichos noventa días hábiles; siendo también por cuenta del Estado las cuotas de la Seguridad Social correspondientes a dichos salarios

Como puede verse, son múltiples los factores que deben valorarse a la hora de ejercer el derecho de opción entre la readmisión o la indemnización; y muy distintas pueden ser las repercusiones, económicas y no económicas, de una u otra opción.

Finalmente, debe tenerse muy claro que, tal y como señalan el **Art. 56.1 del Estatuto de los Trabajadores** y el **Art. 110.3 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social**, la opción debe ejercitarse **en el plazo de cinco días desde la notificación de la sentencia**, sin esperar a la firmeza de la misma, si fuera la de instancia.

No olvide que...

*La opción de la empresa por la indemnización o por la readmisión debe manifestarse de manera expresa; y que, conforme a la **STS N° 95/2020, de la Sala de lo Social, de fecha 4 de Febrero de 2020**, que mencionamos en el apartado de jurisprudencia, actos como el ingreso de la indemnización en la cuenta de consignaciones del Juzgado no supone el ejercicio de tal opción.*

Y si se opta por la readmisión, el **Art. 278 de la Ley de la Jurisdicción Social** señala que para llevar a cabo dicha readmisión el empresario deberá comunicar por escrito al trabajador, dentro de los diez días siguientes a aquel en que se le notifique la sentencia, la fecha de su reincorporación al trabajo, para efectuarla en un plazo no inferior a los tres días siguientes al de la recepción del escrito.

Pero lo que sí puede tener unas consecuencias económicas muy importantes para la empresa es la inactividad en cuanto al derecho de opción.

Nos referimos a aquellos casos en los que la empresa, generalmente por desconocimiento, toma la decisión de no hacer nada y, en la mayoría de los casos, no acude siquiera al juicio ni actúa de ninguna forma en el procedimiento.

Recuerde...

*En estos casos, lo primero que debe saberse es que **si la empresa no ejercita su derecho de opción, la Ley entiende que procede la readmisión.***

Y la readmisión lleva consigo, como ya hemos visto, la obligación de abonar los salarios de tramitación; pero eso no es todo.

Si la empresa no lleva a cabo la readmisión, en la forma señalada por el **Art. 278 de la Ley de la Jurisdicción Social**, el trabajador puede solicitar la ejecución del fallo ante el Juzgado de lo Social manifestando que no se le ha readmitido.

El Juez, en ese caso, dictará una resolución en la que:

a) Declarará extinguida la relación laboral en la fecha de esta última resolución; y no en la fecha en la que se produjo el despido.

b) Acordará se abonen al trabajador las percepciones económicas previstas en los apartados 1 y 2 del **Art. 56 del Estatuto de los Trabajadores**, es decir, tanto los salarios de tramitación, computados hasta la fecha de esta última resolución, como la indemnización por despido improcedente, también computada hasta la fecha de esta última resolución.

Por tanto, en este caso la empresa deberá hacer frente a las dos cantidades; lo que, como es evidente, puede encarecer, y mucho, el coste del despido del trabajador.

Finalmente, y por si todo ello fuese poco, en atención a las circunstancias concurrentes y a los perjuicios ocasionados por la no readmisión del trabajador, el Juez podrá fijar una indemnización adicional de hasta quince días de salario por año de servicio y un



máximo de doce mensualidades. En ambos casos, se prorratearán los periodos de tiempo inferiores a un año y se computará, como tiempo de servicio el transcurrido hasta la fecha del auto judicial que se pronuncie sobre la no readmisión.

Como hemos visto, las consecuencias de no ejercitar el derecho de opción, o no hacerlo de forma expresa, pueden ser muy perjudiciales para la empresa desde

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

disposición de nuestros usuarios dos modelos de escritos para ejercitar el derecho de opción en uno u otro sentido, esperando que le sean de utilidad.

¿Puedo imputar como gasto deducible en el Impuesto sobre Sociedades un IVA soportado caducado?

Javier Gómez, Departamento de Contabilidad y Fiscalidad de Supercontable.com - 26/02/2020



Cuestión ésta que aunque ya ha sido resuelta por la Administración tributaria hace tiempo no deja de ser una pregunta recurrente de todos aquellos empresarios o profesionales que se ven en esta "tesitura"; además reciente

doctrina de la Dirección General de Tributos -DGT- vuelven a posicionarse en el mismo sentido.

Así la consulta vinculante V0864-08 de la **DGT**, referenciada a la anterior Ley del Impuesto sobre Sociedades (RDLeg 4/2004, artículos 10 y 14), se posicionaba al respecto de la **deducibilidad fiscal como gasto de los importes de las cuotas a compensar por el IVA, cuando se hubiese producido la caducidad del derecho a deducir u obtener la devolución de las mismas.**

Para la **DGT** cuando el sujeto pasivo del impuesto (IVA) no ejerce el derecho de crédito frente a la Hacienda Pública en el plazo establecido, *derecho de crédito que surge por los IVAs soportados deducibles superiores a los devengados* y que no han sido compensados o no se ha solicitado la devolución en los plazos establecidos:



(...) el gasto contabilizado tiene la consideración de liberalidad a efectos fiscales, lo que determina su consideración como gasto no deducible al tratarse de la renuncia voluntaria a un derecho. (...)



Recientemente, fundamentándose en el **artículo 15** de la **Ley 27/2014** del Impuesto sobre Sociedades vigente (el equivalente al **artículo 14** RDLeg 4/2004 anterior), la **DGT** vuelve a posicionarse en los mismos términos ya comentados, si bien en una situación distinta. Para ello utiliza la **consulta vinculante V3417-19** de 13 de diciembre de 2019, donde una sociedad plantea que registra contablemente en 2016 una factura recibida de un proveedor francés con el correspondiente IVA francés (al no estar dado de alta en el ROI) y finalmente **no ejerce su derecho a solicitar la devolución** de las cuotas soportadas mediante el Modelo 360 de la AEAT, transcurriendo el plazo presentación para ello.

Recuerde que...

*De acuerdo con el **artículo 15.e)** de la LIS, **no son gastos deducibles** los donativos y **liberalidades**.*

Aquí la **DGT** nos muestra que para que un gasto contable pueda ser considerado deducible a efectos del Impuesto sobre Sociedades debe cumplir que:

- Esté registrado contablemente,
- Se impute con arreglo a devengo,
- Exista correlación de ingresos y gastos y justificación documental y
- **No tenga la consideración de fiscalmente no deducible** por aplicación de algún precepto específico establecido en la LIS.

Pues bien, ante la situación planteada, donde el sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido pudo haber recuperado o al menos solicitado la recuperación de las cuotas de IVA francés soportadas (mediante la



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

voluntario), y **no ejerce esta "opción"** pasando a registrar contablemente como un gasto estas cantidades, esta renunciando libremente a este derecho "tildando" este importe como de una **liberalidad**; que como hemos visto en el **artículo 15.e) LIS no tienen la consideración de gastos deducibles en el Impuesto sobre Sociedades**.

¿Tengo que presentar el modelo 720 de declaración sobre bienes y derechos situados en el extranjero?

Mateo Amando López, Departamento Fiscal de SuperContable.com - 02/03/2020



La Comisión Europea publicó en febrero de 2017 un dictamen motivado – **infracción 2014/4330** – invitando a España a modificar esta obligación de información y su régimen sancionador por desproporcionado. Sin embargo, hasta la fecha Hacienda ha hecho

caso omiso del mismo, por lo que mientras no se produzca un cambio legislativo o se pronuncie el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), **sigue estando vigente** tanto la obligación de presentar el modelo 720 como **su régimen sancionador**.

Por tanto, si tú o tu empresa dispone de bienes o derechos situados en el extranjero de los que seas titular o hayas dejado de serlo en el ejercicio precedente, debes informar de los mismos mediante el modelo 720 **antes de que termine el mes de marzo**.

En particular **debes informar de los siguientes bienes y derechos ubicados fuera de España**:

- Cuentas abiertas en entidades bancarias o de crédito, en las que figures como titular, representante, autorizado o beneficiario, o sobre las que tengas poderes

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

- Títulos, activos, valores o derechos representativos del capital de todo tipo de entidades o de la cesión a terceros de capitales propios y seguros de vida o invalidez de los que seas tomador, así como de las rentas vitalicias o temporales de las que seas beneficiario.
- Bienes inmuebles y derechos sobre bienes inmuebles de tu titularidad.

No obstante, **estarás exonerado de esta obligación cuando el valor de los mismos no supere el importe de 50.000 euros**. Este límite se determina de forma separada para el conjunto de bienes y derechos comprendidos en cada uno de los tres bloques anteriores, de tal forma que si el valor de cada uno no llega a 50.000 euros no existe la obligación de suministrar información sobre ninguno aunque en conjunto sí lo superen.

Tampoco debes informar de los bienes que estén registrados en la contabilidad de forma individualizada y suficientemente identificados.

Recuerda que:

El modelo 720 debe presentarse de forma telemática a través de la Sede Electrónica de la Agencia tributaria en los tres primeros meses del año (del 1 de enero al 31 de marzo) respecto de la información correspondiente al ejercicio precedente. [Aquí puedes ver cómo cumplimentar el modelo 720 paso a paso.](#)

*Sin embargo **no habrá que presentar el modelo 720 si el valor establecido para cada conjunto no se ha incrementado en más de 20.000 euros respecto del marcado en el último modelo 720 presentado.** En todo caso deberá presentarse la declaración cuando en el ejercicio anterior se hayan transmitido o vendido estos bienes y derechos situados en el extranjero, indicando su valor en dicho momento.*

LIBROS GRATUITOS



Libro Cierre Contable

DESCARGAR GRATIS



Operaciones intracomunitarias

DESCARGAR GRATIS



45 Casos Prácticos

DESCARGAR GRATIS

PATROCINADOR

sage

Sage Despachos Connected

NOVEDADES 2019

[Contables](#)

[Fiscales](#)

[Laborales](#)

[Cuentas anuales](#)

[Bases de datos](#)

INFORMACIÓN

Copyright RCR Proyectos de Software. Reservados todos los derechos.

[Política protección de datos](#)

[Contacto](#)

[Email](#)

[Foro SuperContable](#)

ASOCIADOS

