

# Boletín semanal

Boletín nº32 26/08/2025

## NOTICIAS

### Estas son las nuevas exigencias de la OIT para las empresas españolas.

Entre las propuestas destaca la reducción de la jornada máxima diaria hasta las 8 horas y un incremento de la retribución de las horas extraordinarias

### Si se anula una sanción por errores formales en la liquidación tributaria, no se puede volver a sancionar aunque se vuelva a regularizar.

El Tribunal Supremo ha cortado de raíz una práctica habitual de la Administración tributaria en casos de retroacción de actuaciones.

### 4 de cada 5 autónomos considera que su principal problema es la elevada carga fiscal.

SuperContable.com 14/08/2025

### Hasta 1.580.637 alumnos han cotizado a la Seguridad Social durante sus prácticas no remuneradas.

SuperContable.com 08/08/2025

## FORMACIÓN

### Ahorra Fácilmente: Estrategias Fiscales para Empresas

¿Consideras que tu empresa paga muchos impuestos? Entonces debes hacer este Seminario.

## JURISPRUDENCIA

### En los casos en que un obligado a recibir notificaciones en la sede electrónica de la Seguridad Social haya autorizado a tercero en el sistema RED...

...se debe efectuar las notificaciones a ambos o es suficiente hacerlo al sujeto obligado. Sentencia TS Sala Contencioso Nº 763/2025, de 16 de Junio

## NOVEDADES LEGISLATIVAS

### MINISTERIO DE INCLUSIÓN, SEGURIDAD SOCIAL Y MIGRACIONES - Seguridad Social (BOE nº 191 de 09/08/2025)

Resolución de 4 de agosto de 2025, que establece el plazo especial para el ingreso de las diferencias resultantes de la aplicación de la Orden...

## CONSULTAS TRIBUTARIAS

### Cálculo del embargo sobre salario de trabajador en situación de incapacidad temporal.

## COMENTARIOS

### Los trabajadores autónomos no tienen derecho a recibir subsidio por desempleo para mayores de 52 años.

El SEPE aclara que lo denegará por no cumplirse con los requisitos legales pero recomendamos analizar la jurisprudencia para saber cuando los tribunales han reconocido la compatibilidad.

## ARTÍCULOS

### La nueva era en la facturación: una oportunidad única para asesorías que quieran crecer

Ante el desafío de la digitalización, ¿están las asesorías preparadas? La próxima entrada en vigor de la nueva normativa sobre facturación electrónica en España ha provocado una auténtica revolución en el ecosistema empresarial.

## CONSULTAS FRECUENTES

### Si mis ingresos son inferiores al SMI, ¿tengo que darme de alta en el RETA?

El Tribunal Supremo se pronuncia sobre la polémica cuestión de si existe obligación a darse de alta en el RETA cuando los ingresos son inferiores al SMI.

## FORMULARIOS

### Solicitud aplazamiento por imposibilidad de comparecer ante la Inspección de Trabajo

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



Todo lo que necesitas en un mismo sitio POR MENOS DINERO

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 29€ + IVA

MÁS INFORMACIÓN

SuperContable.com

Boletín nº32 26/08/2025

## Estas son las nuevas exigencias de la OIT para las empresas españolas.

Equipo de Redacción, SuperContable.com - 19/08/2025

- La Organización Internacional del Trabajo presiona a las empresas y autónomos en España para que reduzcan la jornada laboral máxima diaria y encarezcan el precio de las horas extraordinarias.
- Las medidas implicarían un notable incremento de los costes laborales por cada trabajador.



La OIT reclama a la economía española un aumento del precio de las horas extraordinarias (aquellas que se realizan sobre la jornada diaria permitida) y que reduzca también las nueve horas al día que constituyen el máximo legal contemplado en el artículo 34 del Estatuto de los Trabajadores.

Estas son las conclusiones que ha alcanzado un organismo dependiente de la OIT como la Comisión de Expertos en Aplicación de Convenios en un informe en el que reclaman que se hagan efectivos los siguientes cambios:

- La reducción de la jornada máxima de trabajo al día hasta las 8 horas.
- El pago de las horas extraordinarias incrementado en un 125% sobre el valor actual.

En relación con la propuesta de **limitación hasta las 8 horas**, cabe señalar que actualmente el máximo legal permitido por día de trabajo es de 9 horas, salvo distribución irregular de la jornada y las especialidades de

determinados sectores y profesiones, garantizándose siempre el descanso mínimo de 12 horas entre jornadas de trabajo.

Con respecto al pago de las **horas extraordinarias**, el artículo 35 del Estatuto de los Trabajadores sólo indica que su retribución no puede ser inferior al valor de la hora ordinaria y que su realización podrá compensarse por tiempos equivalentes de descanso retribuido, siendo el convenio colectivo o, en su defecto, el contrato entre empresa y trabajador, el que establezca el método preferente y la retribución de las horas extraordinarias.

Son medidas que, sin duda, incrementarían el coste laboral de las empresas en las que habitualmente se recurra a la realización de horas extraordinarias, aunque como sabemos, uno de los principales problemas que encuentra la regulación laboral en torno a las horas que exceden la jornada de trabajo ordinaria permitida es su uso fraudulento o *pago en B*.

Desde fuentes del ejecutivo se avanza que la modificación de la jornada máxima permitida hasta las 37,5 horas permitirá cumplir gran parte de las exigencias de la OIT pues la reducción de la jornada máxima semanal irá acompañada de una reducción de la jornada diaria permitida.

No obstante y por lo que respecta a las empresas y autónomos que teman la entrada en vigor de la medida, cabe señalar que **la propuesta de la OIT no tiene carácter vinculante y sólo debe servir como indicativo de la dirección que el organismo expresa a los países de su entorno** sobre la duración deseada de la jornada diaria y el pago de las horas extraordinarias.

Del mismo modo cabe destacar que por más que se haya anunciado durante casi ya dos años a bombo y platillo la reducción de la jornada máxima de trabajo a las 37,5 horas la medida se encuentra estancada y lejos de convertirse finalmente en una realidad.



En el **Asesor Laboral** de SuperContable hallará toda la información sobre la **JORNADA DE TRABAJO**, incluyendo su duración, distribución del tiempo de trabajo, computo de la jornada laboral y distribución irregular, horas extraordinarias y complementarias, descansos de los trabajadores y modificaciones de la jornada de trabajo.

## Si se anula una sanción por errores formales en la liquidación tributaria, no se puede volver a sancionar aunque se vuelva a regularizar.

*Equipo de Redacción, SuperContable.com - 14/08/2025*

- *El Tribunal Supremo ha cortado de raíz una práctica habitual de la Administración tributaria.*
- *En casos de retroacción de actuaciones para corregir vicios en el procedimiento se impide reabrir el procedimiento sancionador.*



El Tribunal Supremo ha redoblado las garantías de los contribuyentes frente a la potestad sancionadora de la Administración tributaria en una [sentencia dictada el pasado 15 de julio de 2025](#), en donde fija la siguiente doctrina: cuando una sanción se anula porque la liquidación que le sirve de base adolece de un defecto formal, la Administración no puede iniciar un nuevo procedimiento sancionador sobre los mismos hechos ni respecto al mismo contribuyente, aun cuando la liquidación sea posteriormente regularizada.

### El principio *non bis in idem* prevalece.

Este fallo se asienta en la dimensión procesal del principio constitucional *non bis in idem*, que prohíbe que una persona sea objeto de un doble procedimiento sancionador por los mismos hechos y fundamentos. El Supremo insiste en que la garantía frente a la duplicidad tan solo cede si la primera anulación se debió a una cuestión de fondo o a un vicio intrínseco de la sanción; pero si el defecto detectado fue meramente formal en la liquidación –por ejemplo, omisión de determinados trámites, fallos en la notificación o cualquier irregularidad procedimental–, **la Administración queda impedida de reiniciar el expediente sancionador.**

La decisión responde a una práctica administrativa que en los últimos años había comenzado a abrir la puerta a que, tras la anulación de liquidaciones y sanciones por defectos formales, se volvieran a iniciar procedimientos contra los contribuyentes por los mismos hechos, generando inseguridad jurídica y un clima de indefensión. El Supremo **zanja el debate**: la seguridad jurídica y la prohibición de doble persecución prevalecen, reforzando la posición del obligado tributario.

### De la anulación formal a la imposibilidad de sancionar.

El caso que ha dado pie a esta doctrina nació de la anulación, por un tribunal económico-administrativo, de una liquidación tributaria únicamente por motivos formales, lo que arrastró la nulidad de la sanción relacionada. Sin embargo, la Administración, a raíz de la retroacción de actuaciones, pretendió incoar un nuevo expediente sancionador referido a los mismos hechos. El Supremo ha considerado que esto vulnera la vertiente procesal del principio *non bis in idem*, estimando el recurso del contribuyente y dejando sin efecto la nueva sanción.

La jurisprudencia previa ya señalaba que, si la anulación de la liquidación obedecía a razones de fondo, era posible adaptar la sanción a la nueva regularización, siempre que no se alteraran los elementos esenciales de la

### ¿Necesitas recurrir una liquidación o sanción tributaria?

El **Programa Asesor de Recursos Tributarios** de SuperContable es **tu mejor aliado**:

- Te indica cómo va a actuar la Administración.
- Te dice las vías para responderle.
- Te da las alegaciones, recursos y demás escritos que debes utilizar para defender tu postura.

[Más información](#)

infracción. Sin embargo, este precedente confirma que **en los supuestos de anulación por motivos formales, la ejecución no puede dar lugar a una nueva sanción**, ya que ello supondría una reiteración del castigo prohibida por la Constitución y la Ley General Tributaria.

### Impacto práctico del criterio del Tribunal Supremo.

En el ámbito práctico, la **sentencia del Supremo** obliga a los órganos de la Administración tributaria a extremar el cuidado en la tramitación de las liquidaciones y actas de inspección, pues cualquier fallo formal relevante puede tener como consecuencia no solo la anulación de la sanción sino la imposibilidad de volver a sancionar posteriormente al contribuyente por los hechos inicialmente investigados. Así, **se refuerzan notablemente las garantías de los obligados tributarios** frente a una aplicación reiterada de la potestad sancionadora de la Administración.

Este criterio supone un importante avance en la tutela judicial efectiva y en la seguridad jurídica, valores recogidos en la Constitución. El Supremo recuerda, además, que en materia sancionadora administrativa los principios constitucionales han de aplicarse sin margen de discrecionalidad para la Administración: **el non bis in idem, en su doble vertiente material y procesal, es un límite infranqueable** cuando concurre la triple identidad de sujeto, hechos y fundamento.

**Si no estás de acuerdo con la Administración tributaria**, ya sea en una liquidación, sanción o cualquier otra notificación, desde SuperContable.com ponemos a tu disposición el programa **Asesor de Recursos tributarios** que te indicará cómo va a actuar la administración según el procedimiento abierto y las vías que tienes para responderle, con las alegaciones, recursos y demás escritos que debes utilizar para defender tu postura.



## 4 de cada 5 autónomos considera que su principal problema es la elevada carga fiscal.

*Equipo de Redacción, SuperContable.com - 14/08/2025*

- *De acuerdo con los resultados del Observatorio Económico del Trabajo Autónomo realizado por la Unión de Profesionales y Trabajadores Autónomos (UPTA).*
- *El último informe de UPTA confirma que la fiscalidad es el gran obstáculo para el crecimiento, muy por encima de otras preocupaciones del sector.*



La reciente publicación del Observatorio Económico del Trabajo Autónomo por parte de UPTA ha puesto de manifiesto que la recuperación económica de los trabajadores por cuenta propia en España durante 2025 avanza a buen ritmo, pero la **problemática fiscal** sigue siendo una losa difícil de levantar. Según la **encuesta realizada a**

**2.000 autónomos de todo el país**, un 80% de los encuestados califica la fiscalidad como su mayor preocupación, eclipsando incluso el optimismo por la mejora de la facturación.

### La facturación crece, pero no alivia la carga tributaria.

El informe revela que **el 64% de los autónomos experimentó un incremento en su facturación** durante el primer semestre de 2025 respecto al mismo periodo del año anterior, un dato especialmente positivo en sectores como la hostelería, los servicios personales, las reparaciones, la fontanería o la electricidad. Sin embargo, sectores como el comercio de alimentación muestran estabilidad en sus cifras, y el textil sigue acusando una tendencia descendente.

A pesar de las diferencias sectoriales, el optimismo sigue presente: siete de cada diez autónomos creen que cerrarán el año con mejores números que en 2024. No obstante, la bonanza en las cuentas no oculta la sensación generalizada de «asfixia» por los impuestos. **El 80% de los trabajadores autónomos consultados por UPTA indica que la presión fiscal es el principal obstáculo para el desarrollo de su actividad**, una preocupación que se agrava entre los autónomos persona física, quienes aseguran soportar una carga impositiva elevada pero sin alcanzar los beneficios ni la protección de los asalariados.

### Protección social: otra asignatura pendiente.

**El descontento fiscal va acompañado de otras demandas estructurales.** El 10% de los autónomos señala como principal problema la protección social insuficiente, con especial hincapié en la escasa cobertura en caso de baja médica: tras pagar sus cotizaciones, muchos apenas perciben 600€ mensuales sin dejar de asumir gastos fijos como el alquiler o los suministros. Otro 5% denuncia la desproporción de las cotizaciones a la Seguridad Social, y un 5% adicional destaca la inestabilidad política como factor de riesgo para la economía autónoma española.

En el contexto de las reformas recientes, la presión fiscal sobre el colectivo se ha hecho aún más evidente, a pesar de la implantación de nuevas fórmulas de **cotización por ingresos reales** que buscan una mayor equidad contributiva y ajustes en los tramos de cuotas mensuales. Sin embargo, **la percepción mayoritaria sigue siendo de insatisfacción**, al considerar que los esfuerzos recaudatorios no se traducen en mejoras equivalentes en derechos o protección social.

En este sentido, **el colectivo de autónomos lleva tiempo reclamando una reforma fiscal profunda** y la equiparación de las prestaciones sociales de los autónomos con las de los asalariados, entre ellos la propia UPTA, como señalaba su presidente, Eduardo Abad, a la hora de valorar las conclusiones de este informe: «La situación económica en España es de bonanza, sin embargo, el colectivo de trabajadores por cuenta propia todavía tiene grandes problemáticas que resolver de manera urgente como la fiscalidad de los autónomos y la mejora de la protección social».

Sobre los autónomos y su problemática administrativa hemos hablado largo y tendido en otros contenidos, por ejemplo: [cómo calcular el IRPF](#) que deben pagar por los beneficios obtenidos, [cómo se realiza la regularización de cotizaciones](#) por las cuotas abonadas a la Seguridad Social o [cómo pasar de autónomo a sociedad](#).



# Hasta 1.580.637 alumnos han cotizado a la Seguridad Social durante sus prácticas no remuneradas.

Equipo de Redacción, SuperContable.com - 08/08/2025

- Desde el 1 de enero de 2024, los alumnos que realizan prácticas formativas no remuneradas están incluidos en el sistema de la Seguridad Social.
- Los datos ofrecidos por el Ministerio van hasta el 30 de Junio de 2025 y la provincia con más alumnos de alta ha sido Madrid, seguida de Barcelona y Valencia.



Fuente: [SuperContable](#) y [Ministerio de Inclusión y Seguridad Social](#)

El Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones ha hecho públicos los datos de los alumnos que, durante la realización de sus prácticas formativas no remuneradas han estado de alta y han cotizado a la Seguridad Social, desde el 1 de Enero de 2024, fecha en la que entró en vigor esta medida, hasta el 30 de Junio de 2025.

En este año y medio, hasta 1.580.637 alumnos sido dados de alta y, por tanto, han cotizado, al menos, un día en la Seguridad Social.

El **Real Decreto-ley 2/2023**, de 16 de marzo, aprobó la inclusión de los alumnos que realicen prácticas formativas o prácticas académicas externas incluidas en programas de formación en el sistema de Seguridad Social.

Hasta ese momento, solo estaban incluidos en el sistema quienes realizaban prácticas remuneradas, por lo que la norma equipara la protección de todos los alumnos de prácticas formativas, ya sea remuneradas, o no remuneradas.

De este modo, en la actualidad **los alumnos de prácticas formativas que están incluidos** en el sistema son:

- Los alumnos universitarios, que realicen prácticas, bien para obtener una titulación oficial (grado, máster o doctorado), bien para obtener un título propio de la universidad.
- Los alumnos de formación profesional, que realicen prácticas cuando no se presten en régimen de formación profesional intensiva, carácter no laboral.
- Los alumnos de enseñanzas artísticas superiores, enseñanzas artísticas profesionales y enseñanzas deportivas del sistema educativo.



En [SuperContable](#) puede consultar todos los detalles sobre la **la cotización a la Seguridad Social de los alumnos de prácticas formativas y sobre las obligaciones de la empresa**. Disponemos también de un modelo de **cláusula a incluir en un convenio de cooperación educativa para que el centro formativo asuma la seguridad social de becarios en prácticas no remuneradas**.

Las comunidades autónomas que registran un mayor número de estudiantes en prácticas no remuneradas han sido Madrid (281.006), Andalucía (276.104), Cataluña (252.371) y la Comunidad Valenciana (195.377). Por provincias, la primera es Madrid (281.006), seguida de Barcelona (185.280) y Valencia (120.072).

Finalmente, señalar que la TGSS dispone, en su portal web y en su app Importass, de información específica sobre la cotización de los alumnos en prácticas; así como de la posibilidad de realizar trámites tales como solicitar o consultar el número de Seguridad Social, el informe de vida laboral o el informe sobre bases de cotización.

## Cálculo del embargo sobre salario de trabajador en situación de incapacidad temporal.

*Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V1015-25. Fecha de Salida: - 17/06/2025*

---

### DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La consultante solicita que se le informe sobre la forma de realizar el embargo sobre el sueldo de un trabajador contratado a jornada completa que tiene las pagas extraordinarias no prorrateadas y se encuentra en situación de Incapacidad Temporal (IT). Señalando que el trabajador cuando se encuentra en situación de IT cobra respecto de la base de cotización del mes anterior a su fecha de baja médica.

### CUESTIÓN PLANTEADA:

La consultante solicita que se le informe sobre la forma de aplicar los límites de embargabilidad sobre el sueldo en el caso de un trabajador contratado a jornada completa que tiene las pagas extraordinarias no prorrateadas y se encuentra en situación de Incapacidad Temporal. Solicita aclaración sobre como calcular el embargo en el caso de que el neto a percibir por el trabajador en IT sea de 1.205,14 euros.

### CONTESTACION-COMPLETA:

Con carácter previo a la contestación a esta consulta se ha de señalar que el apartado 1 del artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), en adelante LGT, dispone que los obligados podrán formular a la Administración tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda. Es decir, este Centro directivo no es competente para aclarar situaciones hipotéticas o ejemplos de posibles situaciones ante un embargo donde se habrá de estar al caso concreto y aplicar la normativa en función de los hechos producidos. Así, la contestación a esta consulta se ciñe de forma exclusiva a la cuestión sobre la embargabilidad del salario a efectos de un embargo estrictamente tributario.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18), en adelante LGT, establece lo siguiente respecto a la práctica del embargo de bienes y derechos:

*“Artículo 167. Iniciación del procedimiento de apremio.*

*4. Si el obligado tributario no efectuara el pago dentro del plazo al que se refiere el apartado 5 del artículo 62 de esta ley, se procederá al embargo de sus bienes, advirtiéndose así en la providencia de apremio.*

*(...)*

*Artículo 169. Práctica del embargo de bienes y derechos.*

1. Con respeto siempre al principio de proporcionalidad, se procederá al embargo de los bienes y derechos del obligado tributario en cuantía suficiente para cubrir:

- a) El importe de la deuda no ingresada.
- b) Los intereses que se hayan devengado o se devenguen hasta la fecha del ingreso en el Tesoro.
- c) Los recargos del período ejecutivo.
- d) Las costas del procedimiento de apremio.

2. Si la Administración y el obligado tributario no hubieran acordado otro orden diferente en virtud de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, se embargarán los bienes del obligado teniendo en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el obligado.

Si los criterios establecidos en el párrafo anterior fueran de imposible o muy difícil aplicación, los bienes se embargarán por el siguiente orden:

- a) Dinero efectivo o en cuentas abiertas en entidades de crédito.
- b) Créditos, efectos, valores y derechos realizables en el acto o a corto plazo.
- c) Sueldos, salarios y pensiones.
- d) Bienes inmuebles.
- e) Intereses, rentas y frutos de toda especie.
- f) Establecimientos mercantiles o industriales.
- g) Metales preciosos, piedras finas, joyería, orfebrería y antigüedades.
- h) Bienes muebles y semovientes.
- i) Créditos, efectos, valores y derechos realizables a largo plazo.

3. A efectos de embargo se entiende que un crédito, efecto, valor o derecho es realizable a corto plazo cuando, en circunstancias normales y a juicio del órgano de recaudación, pueda ser realizado en un plazo no superior a seis meses. Los demás se entienden realizables a largo plazo.

4. Siguiendo el orden establecido según los criterios del apartado 2 de este artículo, se embargarán sucesivamente los bienes o derechos conocidos en ese momento por la Administración tributaria hasta que se presuma cubierta la deuda. En todo caso, se embargarán en último lugar aquéllos para cuya traba sea necesaria la entrada en el domicilio del obligado tributario.

A solicitud del obligado tributario se podrá alterar el orden de embargo si los bienes que señale garantizan el cobro de la deuda con la misma eficacia y prontitud que los que preferentemente deban ser trabados y no se causa con ello perjuicio a terceros.

5. No se embargarán los bienes o derechos declarados inembargables por las leyes ni aquellos otros respecto de los que se presuma que el coste de su realización pudiera exceder del importe que normalmente podría obtenerse en su enajenación.”

En particular, el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, en adelante RGR, recoge en su artículo 82 las reglas que deben seguirse en el embargo de sueldos, salarios y pensiones:

*“Artículo 82. Embargo de sueldos, salarios y pensiones.*

*1. El embargo de sueldos, salarios y pensiones se efectuará teniendo en cuenta lo establecido en la Ley1/2000, de7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*

*La diligencia de embargo se presentará al pagador. Este quedará obligado a retener las cantidades procedentes en cada caso sobre las sucesivas cuantías satisfechas como sueldo, salario o pensión y a ingresar en el Tesoro el importe detraído hasta el límite de la cantidad adeudada.*

*La forma, medio, lugar y demás circunstancias relativas a la presentación de las diligencias de embargo podrán ser convenidas, con carácter general, entre la Administración ordenante y los pagadores destinatarios de dichas diligencias. En todo caso, las diligencias de embargo se notificarán conforme al régimen jurídico previsto en los artículos109 y siguientes de la Ley58/2003, de17 de diciembre, General Tributaria.*

*2. Si el obligado al pago es beneficiario de más de una de dichas percepciones, se acumularán para deducir sobre la suma de todas ellas la parte inembargable. La cantidad embargada podrá detraerse de la percepción o percepciones que fije el órgano de recaudación competente. Si el obligado al pago propone expresamente otra, le será aceptada, si ello no supone obstáculo para el cobro.*

*3. Cuando el embargo comprenda percepciones futuras, aún no devengadas, y existan otros bienes embargables, una vez cobradas las vencidas podrán embargarse dichos bienes, sin esperar a los posibles devengos o vencimientos sucesivos.*

*Una vez cubierto el débito, el órgano de recaudación competente notificará al pagador la finalización de las retenciones.”.*

En este sentido, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE de 8 de enero), en adelante LEC, dispone:

*“Artículo 607. Embargo de sueldos y pensiones.*

*1. Es inembargable el salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, que no exceda de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional.*

*2. Los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones que sean superiores al salario mínimo interprofesional se embargarán conforme a esta escala:*

*1.º Para la primera cuantía adicional hasta la que suponga el importe del doble del salario mínimo interprofesional, el 30 por 100.*

*2.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un tercer salario mínimo interprofesional, el 50 por 100.*

*3.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un cuarto salario mínimo interprofesional, el 60 por 100.*

4.º Para la cuantía adicional hasta el importe equivalente a un quinto salario mínimo interprofesional, el 75 por 100.

5.º Para cualquier cantidad que exceda de la anterior cuantía, el 90 por 100.

3. Si el ejecutado es beneficiario de más de una percepción, se acumularán todas ellas para deducir una sola vez la parte inembargable. Igualmente serán acumulables los salarios, sueldos y pensiones, retribuciones o equivalentes de los cónyuges cuando el régimen económico que les rija no sea el de separación de bienes y rentas de toda clase, circunstancia que habrán de acreditar al Letrado de la Administración de Justicia.

4. En atención a las cargas familiares del ejecutado, el Letrado de la Administración de Justicia podrá aplicar una rebaja de entre un 10 a un 15 por ciento en los porcentajes establecidos en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del apartado 2 del presente artículo.

5. Si los salarios, sueldos, pensiones o retribuciones estuvieron gravados con descuentos permanentes o transitorios de carácter público, en razón de la legislación fiscal, tributaria o de Seguridad Social, la cantidad líquida que percibiera el ejecutado, deducidos éstos, será la que sirva de tipo para regular el embargo.

6. Los anteriores apartados de este artículo serán de aplicación a los ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

7. Las cantidades embargadas de conformidad con lo previsto en este precepto podrán ser entregadas directamente a la parte ejecutante, en la cuenta que ésta designe previamente, si así lo acuerda el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución.

En este caso, tanto la persona o entidad que practique la retención y su posterior entrega como el ejecutante, deberán informar trimestralmente al Letrado de la Administración de Justicia sobre las sumas remitidas y recibidas, respectivamente, quedando a salvo en todo caso las alegaciones que el ejecutado pueda formular, ya sea porque considere que la deuda se halla abonada totalmente y en consecuencia debe dejarse sin efecto la traba, o porque las retenciones o entregas no se estuvieran realizando conforme a lo acordado por el Letrado de la Administración de Justicia.

Contra la resolución del Letrado de la Administración de Justicia acordando tal entrega directa cabrá recurso directo de revisión ante el Tribunal.”

Conforme con lo anterior, los límites de embargabilidad del artículo 607 de la LEC son aplicables por referencia al salario mínimo interprofesional (SMI). Si bien dicho concepto, SMI, no es determinado por la normativa tributaria. De tal suerte que para su determinación, en virtud del sistema de fuentes del artículo 7.2 de la LGT, hay que remitirse a la normativa laboral.

En este mismo sentido el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre (BOE de 24), en adelante TRLET, determina que:

“2. El salario mínimo interprofesional, en su cuantía, tanto anual como mensual, es inembargable. A efectos de determinar lo anterior se tendrán en cuenta tanto el periodo de devengo como la forma de cómputo, se incluya o no el prorrateo de las pagas extraordinarias, garantizándose la inembargabilidad de la cuantía que resulte en cada caso. En particular, si junto con el salario mensual se percibiese una gratificación o paga extraordinaria, el límite de inembargabilidad estará constituido por el doble del importe del salario mínimo interprofesional mensual y en el caso de que en el salario mensual percibido estuviera incluida la parte proporcional de las pagas o gratificaciones

*extraordinarias, el límite de inembargabilidad estará constituido por el importe del salario mínimo interprofesional en cómputo anual prorrateado entre doce meses”.*

Por su parte el artículo 1 del Real Decreto 87/2025, de 11 de febrero, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2025 (BOE del 12), señala:

*“El salario mínimo para cualesquiera actividades en la agricultura, en la industria y en los servicios, sin distinción de sexo ni edad de los trabajadores, queda fijado en 39,47 euros/día o 1184 euros/mes, según el salario esté fijado por días o por meses.*

*En el salario mínimo se computa únicamente la retribución en dinero, sin que el salario en especie pueda, en ningún caso, dar lugar a la minoración de la cuantía íntegra en dinero de aquel.*

*Este salario se entiende referido a la jornada legal de trabajo en cada actividad, sin incluir en el caso del salario diario la parte proporcional de los domingos y festivos. Si se realizase jornada inferior se percibirá a prorrata.*

*Para la aplicación en cómputo anual del salario mínimo se tendrán en cuenta las reglas sobre compensación que se establecen en los artículos siguientes.”*

Conforme con la normativa señalada anteriormente, en el embargo de sueldos, salarios y pensiones deben observarse los límites cualitativos y cuantitativos recogidos por la LEC en los términos señalados.

*El artículo 607 de la LEC, en relación con el artículo 1 del Real Decreto 87/2025, de 11 de febrero, no establece ningún distingo o proporción en la aplicación del límite de embargabilidad referido al SMI en relación con aquellas situaciones en las cuales el trabajador se encuentre en situación de incapacidad temporal.*

***El hecho de que el trabajador se encuentre en situación de incapacidad temporal no afecta a la hora de realizar el cálculo de la cuantía inembargable respecto del salario del trabajador. La referencia al SMI mensual fijado por la normativa como límite y referencia a la embargabilidad del artículo 607 de la LEC se debe aplicar de forma íntegra a todas las percepciones acumuladas mensuales del trabajador que tuvieran la consideración de sueldos y salarios sin distingo o proporción en el caso de que el trabajador se encuentre en situación de incapacidad temporal. El salario mínimo interprofesional se declara inembargable por ley con el fin de garantizar que las necesidades básicas del trabajador y de su familia queden cubiertas.***

***En consecuencia, el salario mínimo interprofesional es inembargable en su totalidad independientemente de que el trabajador se encuentre en situación de incapacidad temporal.***

Esta interpretación es conforme con la doctrina de este Centro Directivo manifestada en las consultas vinculantes con número de referencia V3302-23, de 26 de diciembre, V2788-23, de 16 de octubre y V2805-20, de 14 de septiembre.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la LGT.

**NUEVO**Seminarios  
por VideoconferenciaSoluciones contables  
para **prevenir** inspecciones

# Tributación en IRPF operación arrendamiento vivienda con opción a compra. Plazo para reinversión vivienda habitual.

Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante nº V1046-25. Fecha de Salida: - 25/06/2025

## DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante comenzó en marzo de 2023 la construcción mediante autopromoción de su nueva vivienda habitual, firmando hipoteca meses más tarde en noviembre de ese mismo año. El 19 de abril de 2024 finalizan las obras y se escritura la vivienda a su nombre, esta comienza a ser su vivienda habitual desde tal fecha. Respecto de su anterior vivienda habitual, señala que el 1 de julio de 2024 firma un alquiler con opción a compra a una familia interesada, percibiendo en ese momento una prima de 15.000 euros. La opción de compra vence el 1 de julio de 2026, a los dos años de su constitución.

## CUESTIÓN PLANTEADA:

1. Tributación de la operación de arrendamiento con opción a compra en el IRPF.
2. Si pueden aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual en el caso de que se ejercite la opción de compra el 1 de julio de 2026.

## CONTESTACION-COMPLETA:

En relación con la primera de las cuestiones y 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 integrándose en la base imponible general de acuerdo con lo previsto en el artículo 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 minorará en el importe de las amortizaciones.*

*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. El Tribunal Supremo en sentencia de 21 de junio de 2022 (nº 803/2022, rec. 7121/2020) fija como doctrina que las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la percepción de las primas satisfechas por el otorgamiento de un contrato de opción de compra se deben integrar en la base imponible del ahorro por implicar una transmisión derivada de la entrega de facultades propias del derecho de propiedad a las que temporalmente renuncia el titular. 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 en el que se formalice el derecho de opción de compra sobre el inmueble.*

***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.

En lo que respecta a la segunda de las preguntas formuladas, la exención por reinversión en vivienda habitual viene regulada en el artículo 38.1 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) y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), en adelante RIRPF. Este último precepto establece lo siguiente:

*"1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.*

*(...).*

*Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.*

*(...).*

*3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual o en un año desde la fecha de transmisión de las acciones o participaciones.*

*En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.*

*Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.*

*Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.*

*4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.*

*5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.*

*En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando declaración-liquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento".*

Para poder acogerse a la exención, la consideración como habitual de la vivienda ha de concurrir en ambas viviendas: en la que se transmite y en la que se adquiere. La vivienda habitual del contribuyente se define en el artículo 41 bis del RIRPF, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión, como "la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración del matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas".

Ahora bien, para calificar la vivienda que se transmita como habitual, se estará también a lo dispuesto en el artículo 41 bis.3 del RIRPF donde se establece lo siguiente:

*"A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión".*

Conforme con tal regulación, para que la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de la vivienda habitual resulte exenta es necesario reinvertir el importe total obtenido en la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual; debiendo efectuarse la reinversión en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a contar desde la fecha de enajenación.

Por otro lado, tratándose de **reinversión en la construcción** de la futura vivienda habitual, el criterio de este Centro Directivo establecía, **para poder aplicar la exención, que la adquisición jurídica de la vivienda debía**

**producirse en el plazo comprendido entre los dos años anteriores y posteriores a la transmisión de la precedente vivienda habitual.** Siendo indiferente, para la aplicación de la exención, el momento en que se haya iniciado la construcción.

En este sentido, en los supuestos de ejecución directa de las obras de construcción por parte del contribuyente, la fecha de adquisición se entiende producida con la finalización de las obras. El coste de las obras de construcción y la fecha de finalización de las obras, en los supuestos de autopromoción, deberá poderse acreditar por cualquier medio de prueba válido en derecho, cuya valoración no corresponde a este Centro Directivo sino a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria. En caso de no poderse acreditar la fecha de finalización de las obras se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva como fecha de adquisición.

No obstante, en un caso de construcción de vivienda futura como el supuesto planteado, se debe mencionar la existencia de una doctrina jurisprudencial, de la que es manifestación la Sentencia del Tribunal Supremo 2698/2020, de 23 de julio de 2020, que, en su Fundamento Jurídico Segundo, señala lo siguiente:

*“(...) En los casos en los que se cumplen los requisitos exigidos para que las cantidades que se invierten en la construcción de la vivienda (incluidas las correspondientes a los pagos anticipados al promotor de la misma) se asimilen a su adquisición, cabe consolidar el derecho a la exención por reinversión de la ganancia obtenida, si, como primera condición, se aplica la totalidad del importe percibido por la venta de la anterior vivienda al pago, o a la construcción de la nueva vivienda, dentro del plazo de reinversión establecido en el artículo 38.1 de la LIRPF y 41 del RIRPF, esto es, dos años y, además, como segunda condición, ha de cumplir los requisitos exigidos para que la construcción del inmueble se asimile a su adquisición, previstos en el artículo 55 del RIRPF.*

*(...) En resumen, a la cuestión con interés casacional procede responder que en el ámbito del impuesto sobre la renta de las personas físicas, no puede considerarse exenta la ganancia patrimonial obtenida como consecuencia de la transmisión de una vivienda habitual cuando, habiéndose reinvertido el importe de dicha ganancia en la construcción de una nueva vivienda habitual en las condiciones del artículo 41 RIRPF, las obras no concluyan en el plazo de cuatro años a contar desde el inicio de la inversión, salvo que dicho plazo se haya ampliado, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 55 RIRPF, y se adquiera la propiedad de la nueva vivienda”.*

De acuerdo con dicha doctrina, para la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual en el caso de adquisición de vivienda en construcción, el Tribunal Supremo considera aplicables los plazos establecidos para la deducción por construcción de vivienda habitual establecidos en el artículo 55 del RIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012. En este punto, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria 18ª de la LIRPF:

*“La deducción por inversión en vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.1, 70.1, 77.1, y 78 de la Ley del Impuesto, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, sin perjuicio de los porcentajes de deducción que conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009 hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma”.*

Conforme a lo anterior, los artículos 54 a 57 del RIRPF, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012 son de aplicación a los efectos señalados, y el Tribunal Supremo, en la citada sentencia, extiende su aplicación a los efectos de la exención por reinversión, al asimilar la construcción de la vivienda a su adquisición. Por tanto, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el citado artículo 55 del RIRPF en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012:

“1. Se asimilan a la adquisición de vivienda:

1.º La construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

(...) Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

(...) 3. Si como consecuencia de hallarse en situación de concurso, el promotor no finalizase las obras de construcción antes de transcurrir el plazo de cuatro años a que se refiere el apartado 1 de este artículo o no pudiera efectuar la entrega de las viviendas en el mismo plazo, éste quedará ampliado en otros cuatro años.

En estos casos, el plazo de doce meses a que se refiere el artículo 54.2 de este Reglamento comenzará a contarse a partir de la entrega.

Para que la ampliación prevista en este apartado surta efecto, el contribuyente que esté obligado a presentar declaración por el Impuesto, en el período impositivo en que se hubiese incumplido el plazo inicial, deberá acompañar a la misma tanto los justificantes que acrediten sus inversiones en vivienda como cualquier documento justificativo de haberse producido alguna de las referidas situaciones.

En los supuestos a que se refiere este apartado, el contribuyente no estará obligado a efectuar ingreso alguno por razón del incumplimiento del plazo general de cuatro años de finalización de las obras de construcción.

4. Cuando por otras circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente y que supongan paralización de las obras, no puedan éstas finalizarse antes de transcurrir el plazo de cuatro años a que se refiere el apartado 1 de este artículo, el contribuyente podrá solicitar de la Administración la ampliación del plazo.

(...)”.

En consecuencia, la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo ha llevado a **modificar el criterio interpretativo que esta Dirección General** había venido manteniendo al respecto y pasar a considerar que, en caso de reinversión en construcción futura debe cumplirse una doble condición:

1º) Que se aplique la totalidad del importe percibido por la venta de la anterior vivienda a la construcción de la nueva vivienda, dentro del plazo de reinversión de dos años a partir de la venta de la antigua vivienda habitual establecido en el artículo 38.1 de la LIRPF y 41 del RIRPF. **En caso de reinversión parcial, conforme al artículo 41.4 del RIRPF solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de dicho artículo.**

2º) **Que la nueva vivienda se construya en los plazos** establecidos en el artículo 55 del RIRPF. En consecuencia, no procederá la aplicación de la exención cuando el interesado no haya acreditado que las obras fueron finalizadas y le fueron entregadas, dentro del plazo de cuatro años reglamentariamente establecido, a contar desde el inicio de la inversión, salvo que dicho plazo se haya ampliado de conformidad con lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 55 del RIRPF.

De acuerdo con lo anterior, en el supuesto consultado, **el consultante incumpliría la primera de las condiciones mencionadas anteriormente, al incumplirse el plazo de dos años de reinversión, dado que la**

transmisión de su precedente vivienda habitual se produciría el 1 de julio de 2026, con el ejercicio de la opción por parte del arrendatario, y la adquisición de su nueva vivienda habitual se produjo el 19 de abril de 2024, con la finalización de las obras y escrituración del inmueble. Por tanto, sobre la ganancia patrimonial que obtenga en esta transmisión no podrá aplicar este beneficio fiscal.

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.



## Los trabajadores autónomos no tienen derecho a recibir subsidio por desempleo para mayores de 52 años.

#usuarioContenido, #autorContenido - 31/07/2024

Con la llegada de la prestación por cese de la actividad, conocida popularmente como el "paro" de los autónomos, se produjo una extensión al trabajo por cuenta propia de una protección reservada tradicionalmente para los trabajadores por cuenta ajena que prestan servicio dentro del ámbito organizativo de una empresa. Abrir este camino plantea nuevas inquietudes y una de ellas es si estos podrían acceder al nivel asistencial si su situación de desempleo continuara, agotado el tiempo de duración de la prestación contributiva por cese.

Dentro del **Asesor Laboral de SuperContable** podrá consultar toda la información relacionada con el trabajo autónomo, como por ejemplo el [nuevo sistema de cotización](#), las [novedades relacionadas con la compatibilidad de su pensión de jubilación y el trabajo](#) o la [prestación por cese de actividad a la que tendría derecho](#).

Es cierto que a nivel jurisprudencial se atisbaba en el camino una respuesta más favorable para el interés del autónomo que se encuentra en esta disyuntiva con pronunciamientos judiciales **partidarios de que un trabajador autónomo reciba el subsidio por desempleo de mayores de 52 años** tras agotar su prestación por cese.

Sin embargo si atendemos a la regulación legal, **los trabajadores autónomos NO pueden percibir el subsidio por desempleo** salvo que hayan acumulado previamente **un periodo de actividad de al menos 6 años** como trabajadores por cuenta ajena.

Además, por las informaciones que se trasladan desde fuentes del SEPE, el **subsidio no será concedido, pues se atenderá a la regulación legal que deja clara la vinculación de esta ayuda a la finalización de prestaciones por desempleo y no de cese de actividad.**

Y es que el [artículo 274](#) del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social -LGSS- señala que serán beneficiarios de este subsidio por desempleo quienes:

- Sean mayores de cincuenta y dos años.
- Hayan agotado la prestación por desempleo y se encuentren en desempleo.
- Cumplan los requisitos establecidos en el **artículo 280** de la LGSS.



Es entre estos requisitos, donde figura la remisión a que hayan cotizado efectivamente en España por desempleo durante al menos seis años a lo largo de su vida laboral y, como no es posible cotizar a desempleo en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos -RETA-, quedan legalmente excluidos de la posibilidad de percibir el subsidio.

Por ello, El SEPE entiende que la protección del cese de los autónomos no tiene contemplada la protección a nivel asistencial.

Aquí reside la **reivindicación del colectivo de trabajadores autónomos** puesto que por más que no coticen por desempleo **SÍ están obligados a cotizar por cese de actividad**, prestación de similar contenido al desempleo pero dedicada a cubrir la situación de "paro" del autónomo.

Los representantes de los trabajadores por cuenta propia no entienden la existencia de una exclusión legal para acceder al nivel no contributivo basada exclusivamente en su condición de trabajadores autónomos.

### Como conclusión:

Si es usted un **trabajador autónomo de más de 52 años en "paro"** que ha agotado su prestación por cese de actividad, **no tiene derecho a subsidio para mayores de 52 años.**

No obstante, puede analizar la jurisprudencia y en función de su caso concreto reclamar, pues existen multitud de pronunciamientos de nuestros Juzgados y Tribunales que sí reconocen el acceso al subsidio de mayores de 52 años, como: la STSJ de Cantabria de 20 de Julio de 2020 (Rec. 380/2020), que cita, a su vez, la STS de 8 de Julio de 2011 (Rec. 4232/2010), la STSJ de Canarias, de 31 de Enero de 2014 (Rec. 584/2012), la STSJ de Andalucía (Sede de Granada), de 13 de Mayo de 2021, o la del TSJ de la Comunidad Valenciana, de 16 de Noviembre de 2021 (Rec. 1885/2021).

El argumento central de estas resoluciones pasa por entender que **la prestación por cese de actividad de los trabajadores autónomos es similar a la prestación contributiva por desempleo**, por lo que **no existe razón para negar al trabajador autónomo el acceso al subsidio**, pues, según el Tribunal Supremo, la exclusión no se desprende del **artículo 274** de la LGSS, que solo exige que hayan cotizado por desempleo al menos durante seis años a lo largo de su vida laboral, carecer de rentas, y acrediten que, en el momento de la solicitud, reúnen todos los requisitos, salvo la edad, para acceder a cualquier tipo de pensión contributiva de jubilación en el sistema de la Seguridad Social.



# Un error en la liquidación de la AEAT supone el adiós definitivo a la sanción.

Javier Gómez, Economista. Departamento de Contabilidad y Fiscalidad de SuperContable.com - 19/08/2025



Un reciente fallo judicial ha establecido que si la Agencia Estatal de la Administración Tributaria **-AEAT-** comete un error en la liquidación practicada a un contribuyente, este *"podrá librarse para siempre de la sanción"*. Efectivamente, la Sentencia del Tribunal Supremo **-TS-** nº **Resolución 975/2025**, de 15 de julio de 2025, entre otras cuestiones, establece que **defectos formales en la liquidación puede dejar sin efecto una sanción y bloquear cualquier intento** de la Administración tributaria **de imponerla de nuevo** por el mismo motivo.



En concreto, la jurisprudencia establecida por el **TS** viene dada por:

*En los supuestos en los que se anuló un primer acuerdo sancionador como consecuencia exclusiva de la anulación, por motivos formales, de la liquidación de la que traía causa la sanción, la dimensión procedimental del principio non bis in idem se opone al inicio de un nuevo procedimiento sancionador y a una nueva sanción con relación al mismo obligado tributario y por los mismos hechos.*



Debe conocer el **tipo de sanción tributaria que le puede resultar aplicable** en cada momento; le hará valorar adecuadamente el **riesgo que le interesa correr o no** cuando toma una decisión "controvertida" en la liquidación de sus impuestos.

El Alto Tribunal entiende que en el caso dirimido, una vez anulada la liquidación que daba origen a la sanción impuesta, no se trató de continuar o ejecutar el procedimiento sancionador anterior, sino que se inició uno completamente nuevo, desde el principio hasta el final, y así, partiendo de la interpretación ya realizada

**Principio non bis in idem:**

Significa que una persona **no puede ser castigada dos veces por el**

previamente el 15 de enero de 2024, en sentencia nº **mismo hecho**.

42/2024, **concluir** que el principio '*non bis in idem*'

**prohibe:**

- A. Sancionar dos veces por el mismo motivo,**
- B. Iniciar un nuevo expediente sancionador por hechos ya juzgados.**

De hecho, para el Tribunal Supremo, más allá de si se anula un acto tributario por errores de fondo (por ejemplo, porque la sanción no está justificada) o por errores de forma (como fallos en el procedimiento), **existen muchas formas distintas de resolver un caso, y cada una tiene consecuencias diferentes**. Algunas de esas formas son:

- 1. Anular la sanción sin más** (caso resuleto por la STS **Resolución 975/2025**), es decir, se elimina la multa pero no se pide que se haga ningún trámite adicional.
- 2. Indicar que hay que repetir parte del procedimiento** porque, por ejemplo, se detectan errores formales al no seguir correctamente los pasos legales establecidos a tal fin.
- 3. Eliminar la sanción y ajustar las cifras de la liquidación**, por ejemplo, si se considera que la multa no procede, pero sí hay que corregir las cantidades que se deben pagar.
- 4. Mantener la sanción pero ajustando sus cuantías**, para mantener la multa pero modificando su importe adecuándolo a las estimaciones realizadas.
- 5. Adoptar cualquier otra decisión distinta**, pues el Tribunal puede optar por otras soluciones, según las circunstancias del caso en cuestión, resultando "*infinitas*" posibilidades.

Dicho lo anterior, desde SuperContable aconsejamos a todos nuestros lectores y clientes **disponer de los formularios para realizar alegaciones y recursos contra actos derivados de procedimientos sancionadores**, pues en muchas ocasiones podemos evitar la multa y recurrimos adecuadamente.



Finalizamos con la conclusión obtenida del Tribunal Supremo, es decir, **la AEAT no podrá iniciar un nuevo procedimiento sancionador** (contra un mismo sujeto y por las mismas razones) **cuando el anterior fue anulado exclusivamente por motivos formales** en la liquidación.



**La nueva era en la facturación: una oportunidad única para asesorías que quieran crecer**

Ante el desafío de la digitalización, ¿están las asesorías preparadas? La próxima entrada en vigor de la nueva normativa sobre facturación electrónica en España ha provocado una auténtica revolución en el ecosistema empresarial. La Ley Crea y Crece y la Ley Antifraude marcan un antes y un después en la forma de emitir, registrar y comunicar las facturas, no solo entre empresas y autónomos, sino también entre estos y la Agencia Tributaria.



Este cambio legislativo no se limita a la simple prohibición del papel o de las hojas Excel: se trata de una **transformación profunda que impacta en los flujos operativos, el cumplimiento normativo y la propia cultura empresarial**. **Y tú estás preparado para el crecimiento de tu despacho.**

Sin embargo, el panorama revela una realidad preocupante. **Según el informe “Get Ready” de Sage, más del 83% de las empresas aún no conoce en detalle los cambios que supone la nueva legislación.** De hecho, solo el 16,8% afirma estar informada, y dentro de ese grupo, apenas el 6% ha comenzado a analizar su impacto real. Y, lo que es más alarmante, **el 40% de los despachos profesionales admite no haber iniciado aún la transición con sus clientes.** En otras palabras, la gran mayoría del tejido empresarial está desinformado, y los asesores, que deberían liderar esta transición, también se sienten desubicados.

El problema se debe en gran parte a la falta de recursos y de tiempo. Muchas asesorías siguen atrapadas en procesos manuales, apagando fuegos y sin margen para enfocarse en la estrategia. Pero también hay un claro componente cultural: “muchos clientes aún piensan que todo lo que concierne a su empresa es responsabilidad del asesor, sin implicarse”, apunta Conchi Sancar, especialista en digitalización de despachos.

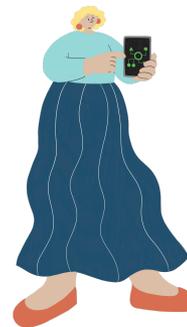
### De “apagafuegos” a asesores estratégicos: el cambio empieza con las herramientas digitales

Esta nueva era no tiene por qué ser una amenaza. De hecho, para aquellas asesorías que sepan posicionarse como líderes en el cambio, representa **una gran oportunidad de crecimiento y diferenciación**. El primer paso es dejar de centrarse únicamente en tareas administrativas y convertirse en un aliado estratégico para el cliente, anticipándose a los cambios legales y a sus necesidades de gestión.

Y para ello, la tecnología es un factor clave. No basta con informar: hay que integrar procesos, automatizar la recepción y validación de facturas y garantizar el cumplimiento normativo sin esfuerzo manual, utilizar softwares homologados e integrados al sistema Verifactu, capaces de comunicarse con la Agencia Tributaria en tiempo real.

**Hoy por hoy, solo el 31% de las pymes factura con un programa que se ajustará a los nuevos requisitos legales**, mientras que un preocupante 22,4% aún no tiene nada previsto. Además, más del 50% de las empresas realiza parte del proceso de facturación o control de entregas todavía de forma manual.

**Sage for Accountants**, es una solución diseñada específicamente para asesorías que buscan profesionalizar sus servicios, ahorrar tiempo y acompañar a sus clientes en esta transición legal y digital. ¿Cómo? Permitiendo gestionar múltiples clientes desde una misma plataforma, automatizar tareas repetitivas como la entrada de datos, revisar facturas con checklist fiscales automatizados y, en definitiva, ofrecer a los clientes un servicio más ágil y rentable. Y gracias a su integración con la contabilidad colaborativa, Sage for Accountants permite que el cliente y el despacho trabajen en un entorno sincronizado, evitando errores de duplicidad, malinterpretaciones o demoras en la validación fiscal. Además, incorpora funcionalidades diseñadas para el control del cashflow, la conciliación bancaria y la gestión fiscal, todo en un único ecosistema digital.



En definitiva, se trata de dar un gran salto cualitativo: **pasar de ser una asesoría que "hace declaraciones" a convertirse en una oficina de transformación para pymes que desean adaptarse al cambio, crecer y prosperar.**

## Liderar el cambio con visión

La implantación obligatoria de la factura electrónica es solo la punta del iceberg. Lo que está en juego es mucho más: la eficiencia operativa de los despachos, su capacidad para fidelizar clientes y el valor añadido que pueden ofrecer en un contexto cada vez más digital y regulado.

Ahora es el momento de dejar atrás la mentalidad del "cuando llegue la norma ya veremos" y asumir un rol activo. Las asesorías y despachos profesionales tienen en sus manos la posibilidad de liderar esta transición, no solo por responsabilidad, sino porque pueden ganar en eficiencia, prestigio y oportunidades de negocio.

El cambio ya está aquí. Y quienes lo asuman con visión estratégica y las herramientas adecuadas, además de cumplir con la nueva normativa, podrán convertirse en el modelo de asesoría profesional que demanda esta nueva era.

[Más información sobre Sage For Accountants](#)

## Contabilidad y fiscalidad de los gastos repercutidos al arrendatario en el alquiler de inmuebles.

#usuarioContenido, #autorContenido - 14/08/2025

Es frecuente que en el arrendamiento de inmuebles el inquilino se haga cargo de una serie de gastos asociados al propio alquiler, tales como **suministros**, **comunidad**, **IBI**, etc, sin ser el titular de estas obligaciones que siguen estando a nombre del propietario. Este hecho suele provocar bastantes dudas tanto en el arrendador como en el arrendatario en cuanto a su contabilidad y deducción, que detallamos a continuación. En otros contenidos ya hemos tratado **cómo tributa el alquiler de**

**inmuebles** según el tipo de arrendamiento, así como la contabilidad del propio alquiler tanto **para el arrendador** como **para el arrendatario**.

### Gastos a nombre del arrendatario.

Empecemos por el supuesto más sencillo. **Cuando el gasto está facturado a nombre del arrendatario, quien a su vez hace frente al pago de forma directa**, el arrendador no tendrá derecho a su deducción ni tendrá que realizar ningún tipo de registro contable por el mismo. **Si el arrendatario es un empresario o profesional tendrá derecho a su deducción** y lo contabilizará como cualquier otro gasto según su naturaleza:

Registro Contable del arrendatario	Debe	Haber
(628) Suministros	XXX	
(472) Hacienda Pública, IVA soportado	XXX	
a (410) Acreedores por prestación de servicios		XXX

**Si el gasto está a nombre del arrendatario pero el pago lo realiza el arrendador**, quien después lo repercute al arrendatario, nos encontraremos ante un **suplido**. En este caso, **el registro del pago por parte del arrendador no debe tener ninguna influencia en su cuenta de pérdidas y ganancias**, sino que sólo originará el registro contable de los movimientos de tesorería que pudieran producirse. Para ello el arrendador puede utilizar cuentas del subgrupo 55, de forma similar a como se utiliza para **cuentas corrientes con socios y administradores**:

Registro Contable del arrendador por el pago de los gastos	Debe	Haber
(55-) Cuenta corriente con arrendatarios	XXX	
a (57-) Tesorería		XXX

Registro Contable del arrendador por la repercusión al arrendatario	Debe	Haber
(440-) Inquilino		XXX
a (55-) Cuenta corriente con arrendatarios		XXX

Dentro de la cuenta utilizada para hacer constar los suplidos incluiríamos el importe total de la factura a nombre del arrendatario, **quien tendría derecho a su deducción** y lo contabilizaría de la misma forma que en el punto anterior.

### Gastos a nombre del arrendador.

Por último, **cuando el gasto sigue a nombre del arrendador, su repercusión al arrendatario formará parte del importe facturado por el concepto de alquiler**, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del IVA, que establece que en la base imponible del impuesto debe incluir todos los conceptos facturados en relación con el mismo y, por tanto, los de carácter accesorio a la operación principal, como serían los de comunidad, suministros y tributos y gravámenes de cualquier clase que recaigan sobre las mismas (excepto el propio Impuesto sobre el Valor Añadido):

Registro Contable del arrendador por el gasto	Debe	Haber
(628) Suministros	XXX	
(472) Hacienda Pública, IVA soportado	XXX	
a (410) Acreedores por prestación de servicios		XXX

Registro Contable del arrendador por el pago del gasto	Debe	Haber
(410) Acreedores por prestación de servicios	XXX	
a (57-) Tesorería		XXX

Registro Contable del arrendador si el pago lo hace el arrendatario	Debe	Haber
(410) Acreedores por prestación de servicios	XXX	
a (55-) Cuenta con arrendatario		XXX

Registro Contable del arrendador por la repercusión al arrendatario	Debe	Haber
(440-) Inquilino	XXX	
(55-) Cuenta con arrendatario	XXX	
a (752) Ingresos por arrendamientos		XXX
a (477) Hacienda Pública, IVA repercutido		XXX

Si la empresa se dedicase habitualmente a realizar arrendamientos y constituyese el tráfico normal de la misma, en vez de utilizar la cuenta 752. Ingresos por Arrendamientos utilizaríamos la cuenta **705. Prestación de servicios** y consecuentemente la cuenta **430. Clientes** en lugar de la cuenta 440. Deudores.



En el mismo sentido, **para el arrendatario empresario o profesional todos los conceptos repercutidos sin ser el destinatario de la factura de estos gastos supondrán un mayor gasto por alquileres**, sobre los que **tendrá que practicar la retención correspondiente** (19%):

Registro Contable del arrendatario por los gastos	Debe	Haber
(621) Arrendamientos y cánones	XXX	
(472) Hacienda Pública, IVA soportado	XXX	
a (410) Acreedores por prestación de servicios		XXX
a (4751) Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas		XXX

## Conclusión

Los gastos correspondientes a suministros tales como agua, luz, gas, telefonía o internet asociados al inmueble arrendado **sólo serán deducibles para el arrendador en la medida en que sean soportados y pagados de forma efectiva por el mismo**, de tal forma que, si fuera el arrendatario el que los paga y soporta, el propietario no podría deducirse ninguna cantidad. No obstante, hay que tener en cuenta que, **si los importes de estos gastos se repercuten al inquilino, los mismos se computarán como un ingreso, siendo a su vez, deducibles para el arrendador**. En el siguiente enlace puede ver en detalle [cómo tributa el alquiler de inmuebles](#).

# Si mis ingresos son inferiores al SMI, ¿tengo que darme de alta en el RETA?

#usuarioContenido, #autorContenido - 24/09/2018

Una de las consultas que de forma más recurrente reciben los asesores es la relativa a **si existe obligación a darse de alta en el Régimen de Trabajadores por cuenta propia o autónomos (RETA)** cuando los ingresos de la actividad económica que se ejerce son **inferiores al Salario Mínimo Interprofesional**.

Se trata, sin duda, de una cuestión polémica y sobre la que se han pronunciado repetidamente tanto los expertos jurídicos como los Juzgados y Tribunales.

Se llegó a pensar que este debate desaparecería con la puesta en marcha del **sistema de cotización por tramos del RETA**, que permite **que los autónomos coticen en función de los ingresos que perciban**. Sin embargo, para unos rendimientos de hasta 670 euros al mes, el nuevo sistema establece que se cotiza, en 2025, por una base mínima mensual de 653,59 euros, lo que supone una cuota mensual al RETA de 205,23 euros. Dado que, en proporción a los ingresos, esa cuota mínima no es tan baja, el resultado es que la polémica **NO** ha desaparecido.

*Tanto es así que el Tribunal Supremo, en la **Sentencia N° 941/2025**, de 10 de Julio, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, ha vuelto a pronunciarse sobre la obligación de darse de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos cuando los ingresos son inferiores al salario mínimo interprofesional.*



Entonces, **¿debe darse de alta en el RETA un autónomo que percibe ingresos inferiores al SMI?**

La creencia generalizada es precisamente esa, si los ingresos de la actividad no alcanzan el límite del Salario Mínimo Interprofesional no existe obligación de darse de alta en el RETA; pero, **sin embargo, ello no es del todo exacto, y en este comentario vamos a tratar de aclararlo.**

Para ello debemos señalar, en primer lugar, que con la Ley en la mano, **solo están excluidos del RETA los trabajadores por cuenta propia o autónomos cuya actividad como tales dé lugar a su inclusión en otros regímenes de la Seguridad Social.**

Es decir, y como punto de partida, si se ejerce una actividad como trabajador por cuenta propia, o se está en el RETA o, en virtud de las características de la actividad que se desarrolla, se está en otro régimen de la Seguridad Social, tales como el del Mar o el del a Minería del Carbón.

Y más concretamente, el Decreto 2530/1970, de 20 de agosto, por el que se regula el régimen especial de la Seguridad Social de los trabajadores por cuenta propia o autónomos, en sus artículos 2 y 3, señala que **están obligatoriamente incluidos en el Régimen de Autónomos (RETA) los mayores de 18 años que residan y ejerzan su actividad en territorio nacional y que, de forma habitual,**

**personal y directa, realicen una actividad económica a título lucrativo, sin sujeción a contrato de trabajo.**

En el mismo sentido, la [Ley 20/2007](#), de 11 de Julio, del Estatuto del Trabajo Autónomo, señala en su artículo 1.1 que:

...será de aplicación a las personas físicas que realicen de forma habitual, personal, directa, por cuenta propia y fuera del ámbito de dirección y organización de otra persona, una actividad económica o profesional a título lucrativo, den o no ocupación a trabajadores por cuenta ajena.

### Recuerde...

***Como puede verse, de forma expresa y explícita no está plasmada en la norma la exención de causar alta si los ingresos de la actividad económica que se ejerce son inferiores al Salario Mínimo Interprofesional.***



*La duda surge, por tanto, de la interpretación del concepto de "habitualidad" en el ejercicio de la actividad económica que se exige al trabajador para su inclusión en el RETA; puesto que la norma no explica qué debe entenderse por ejercicio "de forma habitual" de una actividad económica.*

Tanto es así que la [Disposición adicional cuarta de la Ley 6/2017](#), de 24 de octubre, de Reformas Urgentes del Trabajo Autónomo, señala:

*En el ámbito de la Subcomisión para el estudio de la reforma del Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos constituida en el Congreso de los Diputados, y oídos los representantes de los trabajadores autónomos, se procederá a la determinación de los diferentes elementos que condicionan el concepto de habitualidad a efectos de la incorporación a dicho régimen. En particular, se prestará especial atención a los trabajadores por cuenta propia cuyos ingresos íntegros no superen la cuantía del salario mínimo interprofesional, en cómputo anual.*

Pero, mientras se lleva a cabo ese estudio del concepto de habitualidad a efectos de la inclusión en el Régimen Especial de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, la visión más extendida, y que ha dado lugar a la consulta con la que iniciábamos este Comentario, es la que interpreta que **no se entenderá ejercicio habitual cuando los ingresos de la actividad, en el año natural, no superen el Salario Mínimo Interprofesional**; pero ello no es estrictamente así.

Así, la [Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de Octubre de 1997](#), referida a la necesidad de los subagentes de seguros de causar alta en el RETA, señalaba que el **"El criterio del montante de la retribución es apto para apreciar el requisito de la habitualidad."** Sin embargo, la propia sentencia señala también que para precisar la habitualidad sería más exacto en principio recurrir a módulos temporales que a módulos retributivos, pero que, por criterios de mayor facilidad probatoria, los órganos

jurisdiccionales se han inclinado a aceptar como indicio de habitualidad al montante de la retribución; cuando no haya otros medios de prueba directos.

Por tanto, y como veremos más adelante en otros casos, la sentencia citada recurre a la retribución como criterio teniendo en cuenta las especiales características de la actividad analizada; con lo que el criterio económico puede ser relevante en unas profesiones, pero no en otras.

En el mismo sentido se ha pronunciado también la jurisprudencia respecto de los vendedores ambulantes en mercadillos (**STS de 20 de Marzo de 2007**), señalando que, al igual que en el caso anterior, a falta de otros elementos de prueba, si los rendimientos de la actividad no superan el SMI, ello constituye un indicio de que no se cumple el requisito de la habitualidad y, por tanto, no habría obligación de causar alta en el RETA.

Pero, frente a esta interpretación de los Juzgados, y como ya hemos avanzado, está la de la Administración.

La TGSS y la Inspección de Trabajo entienden que, como hemos señalado al principio, **la normativa exige obligatoriamente causar alta en el RETA si se ejerce una actividad económica lucrativa por cuenta propia**; sin establecerse ningún límite mínimo de ingresos.

Y en cuanto a la cuestión de la habitualidad, señalan que los ingresos de proporcione la actividad no son, por sí solos, un criterio para determinar si la actividad se ejerce de forma habitual; ya que tan habitual es una dedicación a la actividad de 40 horas a la semana como de 2 horas semanales; poniéndose frecuentemente el ejemplo de que se considera actividad habitual la de aquel que imparte clase dos horas a la semana, porque se repite de forma asidua o periódica; y ello con independencia de los ingresos que dicha actividad le repercuta.



Y, sin embargo, desde esta perspectiva, cuestión distinta sería la situación de los freelance o personas que realizan una actividad económica de forma puntual y aislada en el tiempo.

Para la TGSS, en definitiva, el hecho de que los ingresos procedentes de una actividad económica sean inferiores al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) **NO es un elemento directamente excluyente del concepto de "habitualidad" de dicha actividad** y, por tanto, deben tenerse en cuenta otros elementos que puedan contribuir a considerar habitual la actividad económica, puesto que lo contrario «constituiría la aplicación sumamente restrictiva del concepto de habitualidad y, dada su importancia, debería haberse plasmado expresamente por el legislador».

## La conclusión es...

La conclusión que se puede extraer es que **la Administración somete a examen cada caso concreto** discutiendo si la actividad se ejerce o no con habitualidad; y no toma en consideración solo los rendimientos que genere.

Y por parte del trabajador, si la TGSS o la Inspección de Trabajo exigen el alta y la regularización de la situación, éste tendrá que valorar si procede a darse de alta, acatando el criterio administrativo, o si recurre la decisión ante los Tribunales, amparándose en las sentencias que se han dictado al respecto y combatiendo los elementos en los que se base esa supuesta habitualidad.

En resumen, al no existir una norma clara, cada Administración de la TGSS y cada Delegación de la Inspección de Trabajo sigue un criterio. Existen casos en los que, efectivamente, se aplican los indicios jurisprudenciales sobre la habitualidad, y también existen casos en los que **la Administración exige el alta y la regularización de cuotas atrasadas** y, además, **impone la sanción oportuna**, que se considera grave y que puede implicar una multa de hasta **7.500 euros**.

Y si a ello añadimos, como hemos avanzado, las características concretas de cada actividad o profesión, nos encontramos con un enorme casuística; con lo que resulta complicado obtener criterios claros; pues las sentencias dictadas hasta ahora suelen atender a la actividad o profesión sometida a litigio y, por esa razón, muchas veces sus consideraciones no son aplicables a otra actividad.

Aun así, y con la idea de facilitar a nuestros usuarios argumentos para valorar si darse o no de alta o, en su caso, si pleitear o no con la Seguridad Social, transcribimos las referencias de algunas sentencias dictadas en esta cuestión.



Las STSS de 29 de octubre de 1997, 17 de Junio de 2002, 23 de septiembre de 2002 y 13 de diciembre de 2004 se refieren al ya mencionado colectivo de subagentes de seguros y admiten como indicio de habitualidad la superación del SMI (En la misma línea otras muchas como las SSTs de 12 de Junio, 28 de Junio y 4 de Julio de 2001, 9 de Diciembre de 2003 y 29 de Junio de 2004, todas sobre subagentes de seguros).

La **Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de Marzo de 2007**, respecto de los vendedores ambulantes, que también admite el criterio de la superación del SMI como indicio de habitualidad. Deriva de una Sentencia del TSJ de Castilla-La Mancha, de 25 de septiembre de 2005, que da la razón al trabajador y declara procedente su baja en el régimen de autónomos.

La **Sentencia del TS, Sala 3ª, de 3 de Mayo de 1999** se refiere a los titulares de establecimiento abiertos al público y señala que, salvo prueba en contrario, todos los titulares de establecimientos abiertos al público, son trabajadores por cuenta propia o autónomos, y por lo tanto, reúnen el requisito de habitualidad y deberán ser incluidos de forma obligatoria en el RETA; añadiendo que el mero hecho de estar en alta en el IAE no denota habitualidad si no ha habido actividad.

Y a nivel de Tribunales Superiores de Justicia, también ha habido pronunciamientos interesantes que merece la pena resaltar.

Por ejemplo la **STSJ de Castilla León (Burgos), de 11 de Noviembre de 2003**, referida al titular de una explotación de engorde y cría de ganado vacuno; o la Sentencia, del mismo tribunal, de 11 de Septiembre de 2002, sobre una psicóloga que trabaja por su cuenta y también para la Administración.



Finalmente, las **Sentencias del TSJ de Castilla León de 27 de Mayo de 1997** y del **TSJ de Castilla-La Mancha de 19 de Junio de 2000** fijan como criterio el hecho de que la actividad desarrollada

constituya un medio de vida, que llevará aparejada la inclusión en el RETA, o que, por el contrario, se trate de una actividad complementaria o marginal, que no implicará dicha obligación de alta.

## Y, para finalizar:

La **Sentencia N° 941/2025**, de 10 de Julio, referida al Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios, establece como doctrina jurisprudencial, en interpretación de los artículos 305 y 323 de la Ley General de la Seguridad Social, que **el hecho de que los ingresos procedentes de una actividad económica sean inferiores al Salario Mínimo Interprofesional, NO es, con carácter general, un elemento excluyente de la habitualidad de dicha actividad a efectos de la procedencia del alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos**; si bien la comparación de los ingresos con la cifra del SMI si constituye un indicio apto para analizar la concurrencia del requisito de habitualidad, cuyo mayor o menor vigor debe apreciarse en atención a la normativa reguladora y las características propias de cada actividad.



## ¿Tengo que darme de alta en Hacienda si alquilo una vivienda?

#usuarioContenido, #autorContenido - 14/08/2025

El alquiler de vivienda es una actividad que se ha intentado fomentar desde distintas perspectivas, especialmente el tributario, reduciendo las obligaciones exigibles o aplicando beneficios fiscales, siempre que no se realice como una actividad económica.

En este sentido, si va a alquilar una vivienda, con independencia de que vaya dirigida a residencia habitual, de temporada, para estudiantes o con fines turísticos, **no tiene que darse de alta en Hacienda**, lo que no quiere decir que no tenga que declarar los ingresos del alquiler (en el siguiente enlace puede ver **cómo tributa el alquiler de inmuebles**), pero se ahorra este trámite.

Así lo establece el artículo 3 de la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril, por la que se aprueba el modelo 036 de Declaración censal de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores:

*No están obligadas a presentar las declaraciones censales las personas o entidades que no abonen rentas sujetas a retención o ingreso a cuenta y que realicen exclusivamente las siguientes operaciones:*

a) *Arrendamientos de inmuebles exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido, conforme al artículo 20.Uno.23.º de la Ley 37/1992, de 28 de*

*diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

Esto se debe a que **el alquiler de vivienda es una operación exenta de IVA** de acuerdo con el artículo 20.Uno.23.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

*Uno. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:*

*[...]*

*23.º Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:*

*[...]*

*b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.*

Precisamente por este mismo motivo **tampoco tendrá que presentar la liquidación del IVA**, como establece el artículo 71 del real decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido:

*Los empresarios y profesionales deberán presentar las declaraciones-liquidaciones periódicas a que se refieren los apartados 3, 4 y 5 de este artículo, así como la declaración resumen anual prevista en el apartado 7, incluso en los casos en que no existan cuotas devengadas ni se practique deducción de cuotas soportadas o satisfechas.*

*La obligación establecida en los párrafos anteriores no alcanzará a aquellos sujetos pasivos que realicen exclusivamente las operaciones exentas comprendidas en los artículos 20 y 26 de la Ley del Impuesto.*

De hecho, la única obligación tributaria de las personas que alquilen alguna vivienda sin que se trate de una actividad económica es **declarar los rendimientos de capital inmobiliario** en su

declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En el siguiente enlace puede ver [cómo se declaran los ingresos del alquiler en la declaración de la renta](#).

Aquí sí cobra especial importancia el destino del alquiler, ya que **si va dirigido a cubrir las necesidades permanentes de vivienda será aplicable la reducción del 50% o superior**, regulada en el artículo 23 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Si por el contrario se tratase del alquiler de un inmueble no destinado a vivienda, como un garaje, un trastero o un local, no estaría exento de IVA y, en consecuencia, sí tendría que darse de alta en Hacienda a través del modelo 036 y presentar la declaración del IVA (modelo 303) de forma trimestral. En el siguiente enlace puede ver [cómo se factura y declara el IVA en el alquiler de inmuebles](#).



Desde SuperContable.com ponemos a su disposición el programa **Abogado de Arrendamientos**, en el que encontrará todo tipo de formularios relacionados con los alquileres, incluido el contrato de alquiler, adaptados a cada situación, y con el que podrá contestar a todas las dudas que se le presenten a la hora de alquilar un inmueble.

## LIBROS GRATUITOS



### PATROCINADOR



### NOVEDADES 2024

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

### INFORMACIÓN

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

### ASOCIADOS

