



## **REAL DECRETO 1975/2008, de 28 de noviembre: NOVEDADES FISCALES Y MORATORIA EN EL PAGO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS**

El pasado 2 de diciembre se publicó en el BOE el **Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre, sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.**

### **NOVEDADES FISCALES**

#### **1) AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE CUENTAS VIVIENDA**

Respecto al saldo de una **CUENTA AHORRO-VIVIENDA** que, por finalización del plazo de 4 años, debiera destinarse a la primera adquisición de vivienda habitual en cualquier fecha comprendida entre el 1/1/2008 y el 30/12/2010, **es posible ampliar el periodo de inversión hasta el 31/12/2010**, sin que ello implique la pérdida del derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual.

Además, con respecto a esta medida, aquellas **personas que son titulares de una cuenta vivienda**, cuyo plazo de 4 años hubiera vencido entre el 1/1/2008 y el 3/12/2008, y **hubieran necesitado disponer del saldo de la misma para fines distintos** a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, la ampliación del plazo para invertir hasta el 31/12/2010 (sin pérdida de las deducciones practicadas) estará condicionado a que **reponga el dinero antes del 31/12/2008** (en la cuenta vivienda antigua o en una nueva, en caso de haber cancelado la anterior).

#### **2) AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE 2 AÑOS PARA TRANSMITIR LA VIVIENDA HABITUAL A EFECTOS DE LA EXENCIÓN POR REINVERSIÓN**

Respecto de aquellas personas que decidieron comprar una nueva vivienda habitual sin vender antes la anterior, considerando que tendrían fácil venderla en menos de 2 años y se podrían acoger a la **EXENCIÓN POR REINVERSIÓN**, se establece que, en los casos en los que la adquisición de la nueva vivienda hubiera tenido lugar durante los ejercicios 2006, 2007 o 2008, **el plazo de 2 años** para la transmisión de la vivienda habitual anterior (sin tributar sobre la ganancia patrimonial obtenida) **se ampliará hasta el 31/12/2010**.

#### **3) REDUCCIÓN DEL TIPO DE RETENCIÓN O DE LOS PAGOS FRACCIONADOS A CONTRIBUYENTES QUE PAGAN PRÉSTAMOS PARA ADQUISICIÓN VIVIENDA HABITUAL**

Para 2009, los **contribuyentes con INGRESOS del trabajo INFERIORES A 33.007,2 EUROS** y que se vayan a aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual que estén adquiriendo con financiación ajena, **podrán solicitar a su pagador que les REDUZCA LA RETENCIÓN EN DOS ENTEROS**. El tipo



de retención no puede resultar negativo, o inferior al 2% en contratos de menos de 1 año, o al 15% para relaciones laborales especiales. Para beneficiarse de la rebaja en la retención habrán de comunicar al empleador esa circunstancia antes del 31/12/2008. No deben hacer esa comunicación los que en la suma de percepciones de varios pagadores superen el límite de ingresos citado. **Igualmente, los contribuyentes que realicen actividades económicas podrán reducir sus pagos fraccionados** si están adquiriendo vivienda financiada cuando, en el caso de estimación directa, sus rendimientos íntegros previsibles sean inferiores al límite indicado y, cuando el método de determinación del rendimiento sea el de estimación objetiva, si los rendimientos netos resultantes de la aplicación de dicho método en función de los datos-base del primer día del año son inferiores a dicha cifra.

### **MORATORIA EN EL PAGO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS**

En el mismo Real Decreto se regula también la “**MORATORIA EN EL PAGO DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**”, que **exigirá siempre el acuerdo entre el interesado y la entidad de crédito acreedora**, y que permite aplazar hasta un máximo del 50% de las cuotas mensuales durante 2 años (2009 y 2010), y hasta un máximo de 500 euros mensuales, para préstamos concertados antes del 1/9/08, por importe inferior a 170.000 euros y exclusivamente para la adquisición de la vivienda habitual. A esta medida podrá acogerse determinados trabajadores en situación legal de desempleo, trabajadores por cuenta propia que hayan cesado o que acrediten ingresos muy reducidos, etc. Habrá que devolver las cantidades no pagadas a partir del año 2011, prorrateándose como máximo en los 10 siguientes años.

Palma, 17 diciembre 2008

Alejandro del Campo Zafra  
Abogado-Asesor fiscal



## **EL “AGUINALDO A LOS BANQUEROS”, O SOBRE COMO CAPTAR (O EVITAR PERDER) PASIVO Y, AL MISMO TIEMPO, CAPTAR ACTIVO CON CLIENTES EMPRESARIOS**

A finales del pasado mes de diciembre de 2008 se comentó (y se criticó) mucho en prensa el llamado “aguinaldo a los banqueros”, una norma introducida por el Real Decreto 1804/2008, de 3 de noviembre (BOE 18-11-2008), Disposición final tercera apartado 2, que permite con efectos desde 1 de enero de 2008 que los socios, consejeros y administradores de los bancos y cajas de ahorro puedan tributar en su declaración del IRPF al 18% por las rentas derivadas del dinero que tengan depositado (ellos o sus familiares) en el banco o caja con el que están vinculados.

Esta rebaja fiscal a los “banqueros” ha sido muy criticada:

-por la forma en que se ha aprobó (en una norma confusa, como tratando de ocultarla a la opinión pública, en un Real Decreto que puede ser ilegal al modificar la Ley del IRPF), y

-porque al contrario de lo que ocurrirá ahora con los banqueros, **desde el 1 de enero de 2007 cualquier socio (con más del 5%, o 1% para entidades cotizadas) o administrador (o familiar cercano) que presta dinero a su empresa debe tributar sobre los intereses obtenidos en su IRPF según la escala general del impuesto (hasta el 43%), en lugar de hacerlo al 18% como cualquier otra renta del ahorro.**

Pues bien, **lo mejor de toda esa controversia es que ha servido para que muchos empresarios (no banqueros) sean conscientes de la problemática fiscal de los préstamos que puedan hacer a sus sociedades**, muchas de ellas necesitadas de financiación en los tiempos que corren, y lo cierto es que la normativa vigente puede emplearse por los Bancos y Cajas como **argumento veraz para captar (o no perder) pasivo y, al mismo tiempo, captar activo con clientes empresarios.**

En efecto, a una persona que se plantea prestar dinero de su bolsillo a su empresa, se le puede explicar que al tratarse de una operación vinculada la Ley establece que debe valorarse por su valor normal de mercado y que los intereses obtenidos serán un gasto deducible para la Sociedad (que podrá ahorrarse un 25% o un 30%) pero tendrá que computarlos en su declaración de IRPF y tributar por ellos según su tipo marginal, que puede ser de hasta un 43%. Por ello, **en muchos casos, puede ser mucho más conveniente dejar el dinero en el banco, formalizando un depósito (cuyos intereses tributarán al tipo fijo del 18%), y que sea la entidad financiera la que preste el dinero a la empresa (con la garantía del depósito si así lo exige). Aunque se tenga que pagar alguna diferencia en tipos de interés, se puede conseguir un ahorro fiscal significativo.**

Los ahorros fiscales se pueden ver con los siguientes ejemplos, de un socio/administrador que se plantea, o bien hacer un préstamo directo de **100.000 Euros** a su empresa a un tipo de interés del 5%, o bien dejar ese dinero en el banco formalizando un depósito retribuido al 4% y solicitar al banco un préstamo al 5%:



1.- Socio/administrador con unas rentas aproximadas (base liquidable general) entre 33.007,20 y 53.407,20 Euros (37% marginal en su IRPF), que se plantea prestar a una Sociedad vinculada que tributa en el Impuesto sobre Sociedades al 25% como empresa de reducida dimensión (cifra negocios inferior a 8.000.000 euros):

	PTMO. DIRECTO	PTMO.BANCARIO
<b>INTERESES:</b>		
(a) Gastos para la sociedad	- 5.000 (5%)	- 5.000 (5%)
(b) Ingreso para el socio	+ 5.000 (5%)	+ 4.000 (4%)
(A) Diferencia (b-a) =	0	- 1.000
<b>IMPUESTOS:</b>		
(c) Ahorro para la sociedad	+ 1.250 (25%)	+ 1.250 (25%)
(d) Coste para el socio	- 1.850 (37%)	- 720 (18%)
(B) Diferencia (c-d) =	- 600	+ 530
<b>COSTES TOTALES (B-A)</b>	-600	- 470
<b>AHORRO FISCAL =</b>	<b>130</b>	

2.- Socio/administrador con una base liquidable general aproximada superior a 53.407,20 Euros (43% marginal), que se plantea prestar a una Sociedad vinculada que tributa al 30% en Impuesto Sociedades:

	PTMO. DIRECTO	PTMO.BANCARIO
<b>INTERESES:</b>		
(a) Gastos para la sociedad	- 5.000 (5%)	- 5.000 (5%)
(b) Ingreso para el socio	+ 5.000 (5%)	+ 4.000 (4%)
(A) Diferencia (b-a) =	0	- 1.000
<b>IMPUESTOS:</b>		
(c) Ahorro para la sociedad	+ 1.500 (30%)	+ 1.500 (30%)
(d) Coste para el socio	- 2.150 (43%)	- 720 (18%)
(B) Diferencia (c-d) =	- 650	+ 780
<b>COSTES TOTALES (B-A)</b>	-650	- 220
<b>AHORRO FISCAL =</b>	<b>430</b>	

Palma, 14 enero 2009

Alejandro del Campo Zafra  
Abogado-Asesor fiscal



## **ELIMINACION DEL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO DESDE 1 ENERO 2008. ¿POSIBLES INCONVENIENTES?**

El **25 de diciembre de 2008** se publicó en el BOE la **Ley 4/2008**, de 23 de diciembre, por la que se **suprime el gravamen del Impuesto sobre el Patrimonio**, se generaliza el sistema de devolución mensual en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y se introducen otras modificaciones en la normativa tributaria.

El Artículo Tercero de dicha Ley modifica la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, **suprimiendo la obligación de pagar (se establece una bonificación del 100%) y la obligación de presentar declaración**, tanto **para los residentes en España como para los no residentes**. Además, según la Disposición final quinta de la Ley 4/2008, esta modificación tiene eficacia **retroactiva**, siendo aplicable **a partir del 1 enero 2008**. En consecuencia, la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio correspondiente al ejercicio 2007, que debió presentarse hasta el 30 junio 2008, fue la última.

Esto es, sin duda, una gran noticia para muchos contribuyentes, en particular para aquellos titulares de un patrimonio con un valor elevado, sobre el que debían tributar cada año entre el 0,2% y el 2,5%, pudiendo llegar a pagar (sumando la cuota por este Impuesto y la cuota por el Impuesto sobre la Renta) hasta un 60% de sus rentas, o incluso más.

En todo caso, **la eliminación de la obligación de declarar, puede tener algunos inconvenientes** que conviene tener en cuenta y, en determinados casos, **sería conveniente tomar determinadas medidas para evitar problemas con Hacienda**.

En efecto, el Impuesto sobre el Patrimonio siempre ha tenido una importante función censal y de control del Impuesto sobre la Renta para Hacienda, pero esa función podía ser aprovechada en determinados casos por los contribuyentes. Así, **una persona que prestaba dinero a otra, o que ponía a otra en su cuenta bancaria como cotitular, o que decidía retirar dinero del Banco para llevárselo a casa o para meterlo en una caja de seguridad, podía y debía emplear la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio** para declarar que tenía un dinero prestado, o que el dinero depositado en una cuenta bancaria era todo suyo aunque figurara a nombre de varios titulares, o que seguía teniendo determinada cantidad de dinero en casa o en una caja de seguridad. El reflejo de esas circunstancias en la correspondiente declaración del Impuesto sobre el Patrimonio podía servir, sobre todo si se contaba con otros medios de prueba, para evitar que Hacienda considerara como donación un préstamo o la cotitularidad de una cuenta bancaria, o que considerara ganancia y obligara a tributar sobre el dinero que



vuelve a aflorar al cabo de un tiempo o sobre el dinero prestado cuando es devuelto, o también para evitar pagar Impuesto sobre Sucesiones si fallecía un cotitular de una cuenta bancaria que no era el titular real del dinero.

Pues bien, **al no tener que presentarse ya más declaraciones por el Impuesto sobre el Patrimonio, conviene ser más cuidadosos a la hora de formalizar y documentar ese tipo de operaciones.** No estaría de más advertir de ello a las personas que las hayan realizado o que las vayan a realizar.

Así por ejemplo, a las personas que en los últimos meses, por temor a perder sus ahorros ante la gran crisis financiera, retiraron dinero de los bancos y cajas de ahorros para guardarlo en casa o en cajas de seguridad, se les podría aconsejar que volvieran cuanto antes a la situación anterior. Si una persona retiró 100.000€ y ahora, pocos meses después, ingresa la misma o similar cantidad, sería creíble que se trata del mismo dinero. Sin embargo, si ese dinero permanece más tiempo escondido, sin posibilidad ahora de reflejarlo en la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio, al aparecer de nuevo podría Hacienda discutir su procedencia y obligar a tributar sobre el mismo en el Impuesto sobre la Renta como un incremento no justificado de patrimonio. En cualquier caso, en estos movimientos de dinero, también sería muy importante como medio de prueba la correcta cumplimentación y presentación en Hacienda del **modelo S-1**, previsto para movimientos por territorio nacional por importe igual o superior a 100.000€, y para movimientos de salida o entrada en territorio nacional por importe igual o superior a 10.000€.

De la misma manera, también sería conveniente aconsejar a las personas que hayan prestado dinero o que hayan puesto a otras personas como cotitulares de sus cuentas, sin intención de donar, que documenten muy bien tales operaciones (por ejemplo, con documentos o contratos pasados por Hacienda), o que las regularicen (quizás volviendo a una situación anterior). Con ello, se pueden evitar serios problemas con Hacienda, o con las herencias si fallece cualquiera de las personas implicadas.

Palma, 29 de diciembre de 2008

Alejandro del Campo Zafra  
Abogado-Asesor fiscal