

RÉGIMEN ESPECIAL EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES DE LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS: EXAMEN COMPARADO DE LAS DIFERENCIAS ENTRE LA SUJECCIÓN A LA NORMATIVA ESTATAL Y A LA NORMATIVA FORAL NAVARRA

SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN**
 - A) Consideraciones básicas y ejercicio de la opción por la aplicación del régimen especial
 - B) Requisitos subjetivos de naturaleza mercantil
 - C) Requisitos subjetivos de naturaleza tributaria e incompatibilidades
 - D) Requisitos objetivos: naturaleza de los activos inmobiliarios y de los contratos de arrendamiento
- II. CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES Y CONDICIONES BÁSICAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL**
 1. Características generales: base imponible, tipo de gravamen, período impositivo, cuota íntegra, deducciones y bonificaciones
 2. Régimen especial para sociedades de arrendamiento de viviendas sujetas a la normativa estatal a partir del 1 de enero de 2004
- III. TRIBUTACIÓN DE LAS SOCIEDADES DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL NUEVO RÉGIMEN ESPECIAL DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**
- IV. SUJECCIÓN A LA NORMATIVA ESTATAL O A LA NORMATIVA FORAL NAVARRA**
- V. CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS PARA LOS SOCIOS DE SOCIEDADES ACOGIDAS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS**
- VI. CUADRO COMPARATIVO DE LAS DIFERENCIAS EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL ESTADO Y EN NAVARRA**

I. INTRODUCCION

El régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (en adelante, REAV) se estableció en el ordenamiento estatal y para las entidades sujetas a la normativa de éste con el Decreto Ley 2/2003 de 25 de abril aplicándose para las entidades que iniciasen con posterioridad al 27 de mayo de 2003 (fecha de entrada en vigor). El nuevo régimen se regula en los arts. 53 y 54 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Sociedades (IS), donde se ha incorporado la reforma introducida por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, lo que permite hablar de un régimen general y otro especial en el caso del Estado.

En el caso de Navarra, el citado régimen especial se reguló en la Ley Foral 35/2003 –con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2004– que introdujo los nuevos arts. 109 quater y quinquies en la Ley Foral 24/1996, de 30 de diciembre, del IS.

En el caso de los territorios históricos del País Vasco, el citado régimen especial no se ha incorporado a las respectivas normas forales y, por tanto, las entidades con domicilio social en dichos territorios, siempre que el mismo implique la sujeción a la normativa del territorio histórico, no podrán acogerse a este régimen especial. De tal manera que sólo una sociedad domiciliada en el País Vasco que se dedique al arrendamiento de viviendas podrá aplicar la normativa estatal y el régimen especial correspondiente si su volumen de operaciones supera los seis millones de euros y realiza más del 75% de las mismas en territorio común.

Por lo tanto, la descripción del régimen tributario y su comparación sólo tiene, por el momento, sentido si la realizamos entre entidades sujetas a la normativa estatal o a la normativa foral de Navarra.

II. CARACTERISTICAS FUNDAMENTALES Y CONDICIONES BASICAS DEL REGIMEN ESPECIAL

A) Consideraciones básicas y ejercicio de la opción por la aplicación del régimen especial

De forma sinóptica, el régimen especial pretende incentivar la especialización de sociedades inmobiliarias en el segmento del mercado de alquiler de viviendas ofreciendo determinados incentivos fiscales a las mismas, beneficios que se traducen en el establecimiento de bonificaciones en la cuota íntegra del IS que pueden afectar a las rentas derivadas del arrendamiento de las viviendas (característica común al Estado y a Navarra) o a éstas y a las rentas derivadas de la transmisión de las viviendas. Observamos ya una primera diferencia fundamental entre ambos regímenes –estatal y foral– ya que el previsto por Navarra es más restrictivo que el estatal, al afectar las bonificaciones previstas a un número más reducido de rentas que pueda obtener la sociedad como consecuencia de la gestión del patrimonio inmobiliario, ya que no afecta directamente a las plusvalías generadas como consecuencia de la transmisión de las viviendas afectas a la actividad de arrendamiento.

No obstante, conviene tener presente que este inconveniente de la normativa navarra puede verse compensado por otras cuestiones –compatibilidad o incompatibilidad con otros incentivos fiscales, orden en el que se aplican éstos, etc.– que veremos posteriormente.

Por otro lado, habrá que tener en cuenta no sólo las consecuencias fiscales para la sociedad, sino también las que se derivan para los socios, diferenciando según se trate de personas físicas o jurídicas, por un lado y, por otro, según se trate de personas o

entidades residentes o no residentes en territorio español. Básicamente, por tanto, habrá que discernir, tras examinar la fiscalidad de la sociedad acogida a este régimen, las consecuencias que el reparto de dividendos, la reducción de capital social con devolución de aportaciones a los socios, la disolución de la entidad y cualesquiera otras operaciones mercantiles pueden tener sobre los socios, con las diferencias que hay que realizar sobre éstos en función de los distintos tributos a los que puedan estar sometidos (IRPF, IS o Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Conviene resaltar que, tanto en el Estado como en Navarra, el régimen es opcional para el sujeto pasivo y que, en consecuencia, una sociedad que cumpla los requisitos previstos en la legislación puede seguir tributando en el régimen general del IS. A diferencia de lo que sucede en el caso del régimen simplificado del IVA o del régimen de estimación objetiva en el IRPF, la opción ha de ser expresa y explícita por parte del contribuyente, es decir que no se exige renuncia previa para dejar de estar sometido al régimen si se cumplen los requisitos contemplados por la legislación. En este sentido, la aplicación del régimen depende, cumpliendo todas las condiciones, de la exclusiva voluntad del contribuyente, sin que pueda ser impuesto por la Hacienda estatal o foral de forma directa o indirecta (es decir, exigiendo la previa renuncia).

Tanto en el caso de la legislación estatal como en el de la legislación navarra, el ejercicio de la opción habrá de comunicarse a la Administración tributaria correspondiente. Aunque se prevé la existencia de un desarrollo reglamentario sobre los requisitos de la comunicación y de la información a suministrar, cabe destacar que dicho desarrollo no se ha producido aún, por lo que consideramos aplicable la normativa administrativa general en especial en lo que se refiere al plazo general para recibir la contestación o las observaciones de la Hacienda Foral o estatal.

Sin embargo, al ser el régimen voluntario y opcional para el sujeto pasivo del IS, creemos que la aplicación del mismo es automática si se produce la comunicación y que sólo podrá denegarse ex ante o ex post (por ejemplo, en el transcurso de una inspección) si la Hacienda demuestra fehacientemente que el contribuyente ha incumplido los requisitos objetivos o subjetivos que permiten el acogimiento a este régimen.

El régimen especial sólo se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación así como en los sucesivos que concluyan antes de comunicar a la Hacienda competente la renuncia al régimen.

Esta circunstancia determina que –en caso de entidades de nueva creación o de entidades ya existentes que transformen su objeto social para cumplir los requisitos que, como veremos, establece el legislador– pueda jugarse con la normativa mercantil sobre la duración del ejercicio societario, a fin de evitar, en lo posible, la sujeción durante al menos un período impositivo al régimen general del IS antes de que surta efecto la opción por el régimen especial.

Por último, cabe destacar que el ejercicio de la opción no supone la inclusión en el REAV por un plazo mínimo de tiempo y, a la inversa, que la renuncia –que deberá formalizarse en el período impositivo anterior a aquél en que se pretenda volver a someterse al régimen general o a algún otro régimen especial– tampoco impide volver a solicitar la inclusión habiendo únicamente de dejar transcurrir un período impositivo. Es decir, no es menester, como sucede en otros impuestos, esperar tres años –u otro plazo definido por el legislador– para cambiar de régimen, ni en un sentido (opción) ni en otro (renuncia).

B) Requisitos subjetivos de naturaleza mercantil

Sólo pueden optar por la aplicación del régimen especial **las sociedades** (art. 53.1 del RDLeg. 4/2004 y art. 109.4, 1 de la LF 24/1996), es decir, las entidades que reúnan los requisitos para ser calificadas como tales por el ordenamiento jurídico.

Para poder optar por el régimen es menester ser contribuyente por el IS, de forma que las sociedades civiles –en cuanto sus rentas tributan en régimen de atribución y no son sujetos pasivos del IS– no pueden acogerse al mismo, de manera que sólo cabe predicar el ejercicio de la opción respecto de las sociedades mercantiles, cualquiera que sea su tipología (anónimas, limitadas, comanditarias, etc.).

En consecuencia, la actividad empresarial de arrendamiento de viviendas no puede ejercerse por sociedades civiles –con o sin personalidad jurídica–, sociedades irregulares, comunidades de bienes, fondos de inversión o cualesquiera otras entidades que no sean sociedades mercantiles.

Ni la normativa estatal ni la normativa navarra exigen que se trate de sociedades de nueva creación y, por lo tanto, podrán acogerse al régimen voluntario sociedades previa o posteriormente creadas a la fecha de entrada en vigor del régimen especial.

No existe obstáculo alguno para que la sociedad se constituya partiendo de la transformación de entidades –societarias o no– previamente existentes, teniendo en cuenta que la opción por el régimen como hemos señalado surte efectos en el período impositivo posterior a aquél dentro de cuyo término se produzca la comunicación por la aplicación del régimen especial. Existen, sin embargo, serios inconvenientes para segregar ramas de actividad o realizar operaciones de escisión acogidas al régimen especial correspondiente.

A modo de ejemplo, si varias personas físicas han constituido una comunidad de bienes cuyo patrimonio separado exclusivo se compone de inmuebles, pueden transformar la comunidad en sociedad mercantil con aportación no dineraria (en el ejemplo, de los inmuebles) y, si cumplen el resto de los requisitos, optar por la aplicación del régimen especial.

La sociedad ha de tener como objeto social exclusivo el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español; este requisito ha de entenderse cumplido en el momento de optar por el régimen especial, de modo que caben dos alternativas, según que se trate de nuevas sociedades o de entidades previamente constituidas. En el primer caso, los Estatutos sociales han de reflejar exactamente el objeto social de la entidad haciendo referencia expresa a la citada exclusividad; en el segundo caso, habría que proceder a una modificación del objeto social –si este no se ajustara a las exigencias del legislador fiscal–. En cualquiera de los dos supuestos, la escritura de constitución o de modificación del objeto social habrá de estar inscrita en el Registro Mercantil con carácter previo a la opción por el REAV.

Tanto la normativa estatal (en su régimen general) como navarra prevén la compatibilidad entre dicha exclusividad y la inversión –con ciertos límites– en locales de negocio y plazas de garaje para su arrendamiento.

En este sentido, hemos de tener presente que ello no afecta a la determinación del objeto social exclusivo, porque pertenece al ámbito tributario y no al mercantil; en otros términos, el objeto social determinado en los Estatutos de la sociedad deberá fijar la exclusividad, con la salvedad de que pueda aquél extenderse al arrendamiento de locales de negocio y de plazas de garaje, siempre que el valor del inmovilizado afecto a esta actividad subsidiaria no supere determinados porcentajes del total del activo societario.

C) Requisitos subjetivos de naturaleza tributaria e incompatibilidades

Para poder optar por el régimen especial es preciso que a la sociedad no le resulte de aplicación ninguno de los regímenes especiales previstos en la normativa estatal o foral del IS, excepto los de transparencia fiscal internacional y el de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores, conforme establecen los arts. 53.4 del RDLeg. 4/2004 y el art. 109.4 quater de la Ley Foral 24/1996.

Es indiferente que se trate de regímenes especiales del IS voluntarios (régimen de consolidación fiscal, por ejemplo) u obligatorios (régimen de sociedades patrimoniales). En consecuencia, basta con la mera posibilidad de sujeción a otro régimen especial para que se anule la posibilidad de optar por la aplicación del REAV, y ello con independencia de que la sociedad no esté efectivamente sujeta a dicho régimen alternativo potencial por no haber optado por el mismo.

En consecuencia, las sociedades patrimoniales no pueden acogerse u optar por la aplicación del régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

En el mismo sentido, hay que entender que si la sociedad de arrendamiento de viviendas forma parte de un grupo consolidado y la sociedad dominante ha optado por la tributación en este régimen especial, no cabe que aquella pudiera optar por el REAV.

De igual manera, podría sopesarse la conveniencia de constituir una sociedad de inversión inmobiliaria para rentabilizar el patrimonio de esta naturaleza; dicha sociedad se acogería al régimen especial previsto en las normativas estatal y foral –lo que excluye ope legis la aplicación del REAV– lo que supone tributar al tipo del 1% en el IS, más beneficioso que la bonificación en la cuota íntegra establecido por este último; sin embargo, el régimen especial aparece supeditado a determinados requisitos económicos y mercantiles de la entidad –socios, patrimonio, comunicación de las operaciones a la CNMV– que, quizá, sólo es apropiado para constitución de sociedades con una gran fortaleza patrimonial e importante dilución de su accionariado (se exige un número de accionistas no inferior a 100, la autorización de la CNMV, un determinado capital social y otras condiciones que regula la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva).

En el caso de que la sociedad tribute conforme a la normativa estatal y le sea de aplicación el régimen especial para empresas de reducida dimensión (previsto en los arts. 108 a 114 del RDLeg. 4/2004 y que es de aplicación imperativa a las empresas cuya cifra de negocio no supere los seis millones de euros) puede optar por aplicar el REAV o los incentivos fiscales previstos para las citadas empresas, de acuerdo con el art. 53.4.

Puesto que en Navarra no existe el citado régimen especial, no se establece opción alguna en la LF 24/1996.

En el caso de una entidad sujeta al ordenamiento estatal, habrá que sopesar -si la sociedad obtiene unas rentas inferiores a las previstas para la aplicación del régimen especial de empresas de reducida dimensión (lo que no es muy difícil puesto que el patrimonio inmobiliario habría de superar los 120 millones de euros para obtener unos rendimientos superiores a la cifra máxima prevista en dicha normativa)-, la conveniencia de optar por el nuevo REAV, ya que habría que realizar un exhaustivo análisis económico-financiero comparando las ventajas derivadas de la libertad de amortización –con matices– frente a las derivadas de las bonificaciones en la cuota íntegra, por citar los aspectos destacados de uno y otro régimen; por otro lado, habrá que tener en cuenta también la diferencia de tipos de gravamen, en función de los dos tramos de base imponible, que establece el Estado para las empresas de reducida dimensión.

En la normativa estatal –no así en la foral navarra– cabe apreciar dos regímenes diferenciados, cuya concreción resulta difícil de precisar a priori, puesto que no se regulaban en la redacción originaria del Decreto-Ley 2/2003, sino que se han incorporado con el Decreto Legislativo 4/2004.

A partir del 1 de enero de 2004, para sociedades sujetas a la normativa estatal, cabe distinguir entre el REAV general y el REAV especial –previsto en el art. 54.6 del RDLeg. 4/2004– que establece para determinadas entidades una serie de requisitos objetivos que divergen de los establecidos respecto del régimen general.

Para concluir con este epígrafe hay que hacer referencia a las incompatibilidades que supone el acogimiento a este régimen especial y que difieren también en el caso del Estado o de Navarra.

En el caso del Estado, la aplicación del REAV es incompatible con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el art. 42 del RDLeg. 4/2004 (deducción del 20% en cuota con permanencia de los bienes reinvertidos durante un plazo de cinco años), mientras que en el caso de Navarra, el régimen especial es compatible con la exención por reinversión previsto en el art. 36 de la LF 24/1996, con la salvedad de que el plazo de permanencia de los elementos patrimoniales objeto de la reinversión será de cinco años. En el caso de Navarra, el REAV es compatible con la deducción por inversión en activos fijos materiales nuevos.

La diferencia entre ambas normativas es lógica en este punto, ya que en el caso del Estado la bonificación sobre la cuota íntegra se extiende a las rentas derivadas de la transmisión de los bienes inmuebles arrendados, mientras que en Navarra, la bonificación sólo afecta a las rentas derivadas del arrendamiento –no a las derivadas de la transmisión–.

Además hay que tener en cuenta que las bonificaciones concedidas a las sociedades que cumplan los requisitos precisos para acogerse al REAV se practicarán –tanto en el Estado como en Navarra– después de aplicar las restantes bonificaciones (no el resto de incentivos fiscales a que pudiera tener derecho la sociedad) previstas en la normativa del IS, conforme establecen el art. 54.4 de la norma estatal y el art. 109.quinquies, 3 de la norma navarra.

Esta observación es relevante porque, a diferencia de las deducciones, donde sí se contempla el traslado a períodos impositivos posteriores de las cantidades que no hayan podido ser deducidas por insuficiencia de cuota, no ocurre lo mismo en el caso de las bonificaciones, con lo que podría llegarse a la situación en cuya virtud el contribuyente no pudiera disfrutar íntegramente de la bonificación prevista para el REAV por insuficiencia de cuota, sin que pueda trasladar a períodos impositivos posteriores la parte de bonificación no practicada por la citada causa.

Puesto que, además, las sociedades acogidas al REAV determinan su base imponible conforme el régimen general habrá que precisar que, en caso de bases imponibles negativas no cabe beneficiarse de las bonificaciones sobre la cuota íntegra (ni pueden recuperarse o trasladarse a otros períodos), sin perjuicio de que aquellas puedan compensarse, puesto que no se establece incompatibilidad alguna.

D) Requisitos objetivos: naturaleza de los activos inmobiliarios y de los contratos de arrendamiento

Las sociedades han de tener su activo invertido en viviendas destinadas al arrendamiento y dichas viviendas han de estar situadas en territorio español, localización espacial común en Navarra y en el Estado, y que es relevante para determinar el punto de conexión en caso de que la sociedad tenga su domicilio fiscal en Navarra y las viviendas destinadas al arrendamiento estén situadas total o parcialmente fuera de la Comunidad Foral, es decir, en el resto del territorio español.

Las viviendas han de dedicarse al arrendamiento en el sentido que esta expresión tiene en el art. 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos; los contratos formalizados habrán de cumplir los requisitos y condiciones establecidos en dicha norma.

Con esta redacción, quedarían excluidas, por ejemplo, las viviendas dedicadas a cubrir necesidades inmobiliarias temporales, como viviendas destinadas al alquiler en período vacacional exclusivamente en determinadas zonas de España.

La exclusividad del objeto social y la composición del activo empresarial son compatibles con la inversión en locales de negocio y plazas de garaje para el arrendamiento, siempre que el valor contable conjunto de estos activos no supere el 20% del valor contable total de las inversiones en vivienda de la sociedad.

En este punto cabe realizar tres observaciones:

- 1) Los locales de negocio y plazas de garaje deben estar destinados, al igual que las viviendas, al arrendamiento, el cual no ha de definirse con arreglo a ninguna legislación específica.
- 2) El valor contable total –no el valor de mercado– de los locales de negocio y de las plazas de garaje no puede superar el 20% del valor contable total de las inversiones en vivienda –no de la totalidad de las inversiones de la entidad– y este límite ha de respetarse durante todos los días del período impositivo y no sólo en el momento de devengo del impuesto.
- 3) El valor contable de las viviendas adquiridas en fase de construcción no puede exceder del 20% del valor contable total de las viviendas de la entidad. Esta restricción no afecta a los locales de negocio ni a las plazas de garaje.

Junto a ello, se requieren determinadas condiciones adicionales, cuyo incumplimiento determina la exclusión del régimen; los requisitos son los siguientes:

- 1) El número de viviendas arrendadas (u ofrecidas en arrendamiento) no puede ser inferior a diez; esta cifra no exige que **todas** estén efectivamente arrendadas, pudiéndose incluir a estos efectos las ofertadas en alquiler pero que no se hayan ocupado por arrendatarios. Esta cifra debe mantenerse a lo largo de todo el período impositivo y, por tanto, basta su incumplimiento –aunque sea por un día o una semana– para que la sociedad no pueda optar por el REAV o, si estaba sujeta a dicho régimen, que pase a tributar en régimen general en ese período impositivo. La exclusión, en este segundo caso, no sería definitiva y la sociedad podría volver a optar por la aplicación del régimen si vuelve a cumplir la condición.
- 2) No se establece número mínimo alguno de locales de negocio o de plazas de garaje arrendados u ofrecidos en arrendamiento.
- 3) En el caso del Estado –y para el régimen general– se exige que, al menos un tercio de las viviendas incorpore una opción de compra a favor del arrendatario, opción que, además, debe cumplir ciertos requisitos: a) no debe suponer para el arrendatario el abono de contraprestación alguna; b) en el contrato de arrendamiento debe especificarse el precio del ejercicio de la opción; c) el ejercicio de la opción ha de ser siempre facultativo para el arrendatario y d) el no ejercicio del derecho de prórroga por el arrendatario durante los cinco primeros años o la falta de ejercicio del derecho de opción no puede conllevar obligación por parte del arrendatario de indemnizar a la sociedad arrendadora. *Todos estos requisitos se exigen, exclusivamente, para las viviendas, no para los locales de negocio o plazas de garaje.* En el caso de que la sociedad tribute en el REAV conforme la normativa navarra, el reconocimiento de la opción de compra sólo se exige para que la bonificación aplicable a las rentas derivadas del arrendamiento sea del 97% en vez del 85%, conforme veremos posteriormente. Es decir, mientras que en Navarra no se exigen las opciones de compra ni los requisitos que hemos visto con carácter general, no sucede lo mismo en el caso de que la sociedad de arrendamiento de viviendas hubiera de tributar en el IS conforme la normativa del Estado, ya que si incumple este requisito no puede optar por el REAV. *Es, por tanto trascendente determinar los puntos de conexión y los criterios de sujeción de la sociedad al ordenamiento estatal o al ordenamiento foral, algo que veremos posteriormente.*

- 4) Los últimos requisitos difieren en función de que las viviendas arrendadas u ofertadas en arrendamiento sean de protección oficial o declaradas protegidas o no tengan esta condición urbanística.

En el caso de viviendas que no sean de protección oficial o no declaradas protegidas se exige la concurrencia de las siguientes circunstancias, diferenciando entre la normativa estatal y la navarra:

- a) Que se adquieran por la entidad a valor de mercado y no tengan una antigüedad superior a tres años desde que finalizó la construcción o desde que terminó la rehabilitación integral. Si se trata de viviendas ya adquiridas, la antigüedad se computará en la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen (no en el que se comience a aplicar). En el caso de Navarra, el art. 109 quater, 2, b) 1º amplía la antigüedad a un período de cinco años y el mismo se aplica en el caso de viviendas ya adquiridas por la sociedad.
- b) Que la superficie construida en cada vivienda no exceda de 110 m²; cabe la posibilidad de llegar hasta un máximo de 135 m² en el 20% del total de las viviendas gestionadas por la sociedad en este régimen. Es decir, que el límite del 20% de viviendas que pueden tener hasta 135 m² hay que calcularlo no sobre el total de viviendas, sino sólo sobre aquéllas que no están calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas. El citado porcentaje se calcula sobre el número de viviendas, no sobre el valor contable, valor de mercado o cualquiera otro parámetro. El arrendamiento puede incluir un máximo de dos plazas de garaje y anexos (trasteros, etc.) siempre que estén situados en el mismo edificio y se arrienden conjuntamente con la vivienda; en todo caso, se excluyen los locales de negocio. Ello significa que no se vulnera este requisito si se alquila una vivienda de 105 m², un trastero de 9 m² y dos plazas de garaje de 3 m², lo que daría un total de 120 m².
- c) Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, la actualización de la renta no puede superar la variación porcentual del IPC (general y no sectorial de la vivienda) del año anterior a la fecha de actualización reducida en 0,75 puntos porcentuales. En el caso de Navarra, la actualización del canon arrendaticio no puede superar el IPC sin reducción o minoración alguna, salvo que voluntariamente sea pactada por las partes.
- d) El ejercicio de la opción de compra ha de ser ejercitable, como mínimo, dentro de los seis meses anteriores a la fecha de finalización del contrato. Si se ejercita, tendrá efectos al día siguiente de la finalización del arrendamiento, salvo que las partes pacten otra cosa. *Este requisito no se exige por la Comunidad Foral de Navarra para acogerse al REAV salvo que la entidad societaria pretenda aplicar la bonificación reforzada del 97% (frente a la general del 85%), y aún así los requisitos son diferentes como veremos al hablar del contenido del citado incentivo fiscal.*

En el caso de viviendas de protección oficial¹ o declaradas protegidas, se simplifica notablemente la cuestión (no se exige antigüedad máxima, no se limita la revisión del arrendamiento, etc.). En el caso del REAV estatal,

1. De acuerdo con la normativa vigente, son viviendas de protección oficial las que cumplan las siguientes características: a) estar destinadas a vivienda habitual y permanente de personas físicas; b) tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados; c) cumplir los requisitos establecidos por la normativa sobre viviendas de protección oficial y d) estar expresamente calificada como tal por el Ministerio de Vivienda o por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

el art. 53.2.d) sólo exige que el derecho de opción reconocido al arrendatario sea ejercitable en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la fecha en que haya transcurrido el plazo de protección establecido por la correspondiente normativa estatal o autonómica, siempre que el contrato de arrendamiento siga vigente. A estos efectos, deberá reconocerse al arrendatario la facultad de prorrogar el contrato durante esos seis meses adicionales.

En el caso de que la sociedad tribute conforme la normativa navarra del REAV no se exige este requisito para poder optar por el citado régimen y sólo, como veremos, se exige, de consuno con el reconocimiento de la opción de compra, para que la sociedad pueda acogerse a la bonificación especial del 97% sobre los rendimientos derivados del arrendamiento.

Por último, cabe entender que los requisitos antedichos han de concurrir en **todas las viviendas** de la sociedad, es decir, no sólo en las arrendadas efectivamente sino también en las ofertadas en régimen de alquiler aunque no estén materialmente ocupadas.

III. TRIBUTACION DE LAS SOCIEDADES DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL NUEVO REGIMEN ESPECIAL DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

1. Características generales: base imponible, tipo de gravamen, período impositivo, cuota íntegra, deducciones y bonificaciones

La sociedad dedicada al arrendamiento de viviendas determinará su obligación tributaria con las especialidades que señalamos a continuación.

En primer lugar, calculará y determinará su base imponible conforme al régimen general del IS, es decir, que no presenta ninguna especialidad en materia de amortizaciones, provisiones, gastos deducibles, ingresos íntegros, operaciones vinculadas, etc. Asimismo, su tipo de gravamen es el general. Si la sociedad estuviera sometida a la normativa estatal únicamente experimentaría una variación en la determinación de su base imponible, tipo de gravamen y cuota íntegra para el caso de que, con anterioridad al ejercicio de la opción por el REAV, tributase conforme al régimen especial de empresas de reducida dimensión, ya que éste tiene reglas especiales en materia de amortización y tipos de gravamen, que desaparecerían al tributar por el nuevo régimen especial. El art. 53.4, segundo párrafo del RDLeg. 4/2004 permite a las sociedades de arrendamiento de viviendas optar por el REAV o por el régimen especial de empresas de reducida dimensión. En el caso de sujeción a la normativa navarra, habría que tener en cuenta la posibilidad de aplicar el tipo de gravamen del 32,50% para empresas con volumen de facturación inferior a seis millones de euros, de acuerdo con el art. 50 de la LF 24/1996.

Por otro lado, la sujeción al régimen general del IS para determinar la cuota permite hacer tres consideraciones importantes para empresas sujetas a la normativa navarra:

- 1) Las sociedades acogidas al REAV –o que vayan a acogerse en períodos futuros– pueden acogerse a las deducciones por inversiones en activos fijos materiales nuevos (sin que se consideren como tales los terrenos) de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 63 y ss de la LF del IS.
- 2) La amortización de las viviendas (excluido el valor del suelo) será del 4% anual, conforme el Reglamento del IS foral; por el contrario en una sociedad patrimonial, este porcentaje sería del 2% (excluido también el valor del suelo).

- 3) No existe límite alguno para la deducción de gastos para las sociedades sujetas al REAV; en el caso de una sociedad patrimonial, el límite está representado por la suma de sus ingresos íntegros, es decir que la base imponible no puede ser negativa por esta razón.

En el caso de sociedades preexistentes (y también para las de nueva creación) dado que la opción surte efectos en el período impositivo posterior al de la comunicación de la opción, no se produce ruptura del período impositivo ni conclusión anticipada del mismo, por no concurrir los requisitos del art. 26.2 de la normativa estatal (a la misma conclusión hay que llegar en el caso de que la sociedad se sujetase a la normativa navarra de acuerdo con el art. 48.2 de la LF 24/1996). Por lo tanto, no se manifiesta ninguna plusvalía contable o latente como consecuencia del cambio de régimen de tributación.

Esta conclusión es muy importante para el caso de que la sociedad se someta a la normativa estatal y muy poco relevante si se sujeta a la normativa foral navarra. En el primer caso, porque las plusvalías que deriven de la transmisión de viviendas llevada a cabo en el período impositivo en que tributa en el régimen especial (aunque provengan de elementos patrimoniales adquiridos en períodos impositivos en que la sociedad tributaba conforme el régimen general) pueden acogerse a las bonificaciones (del 85% o del 97%) previstas en el art. 54 del RDLeg. 4/2004.

En el caso de Navarra, la cuestión es irrelevante porque el art. 109 quinquies de la LF 24/1996 sólo aplica la bonificación (con los mismos porcentajes) respecto de las rentas derivadas de los arrendamientos, pero no respecto de los incrementos integrables en la base imponible derivados de la transmisión de las viviendas, locales de negocio o plazas de garaje que estuvieran arrendadas. Estas cantidades, sin embargo, no se integrarían en la base imponible de la sociedad sujeta a la normativa navarra si la entidad reinvirtiera en los términos y con las condiciones previstas para la exención por reinversión en el art. 36 de la LF del IS, con la salvedad contemplada en el art. 109 quater, 5 de que las nuevas viviendas o locales adquiridos como consecuencia de la reinversión han de permanecer en el patrimonio de la sociedad durante un plazo mínimo de cinco años.

Un ejemplo ayudará a comprender las diferencias. Una sociedad acogida al régimen especial transmite una vivienda que tenía dedicada al arrendamiento una vez que finaliza éste (o porque el arrendatario haya ejercitado la opción de compra en aquellas viviendas en las que se exige este requisito). El valor neto contable (actualizado con los coeficientes previstos para la transmisión de bienes inmuebles, puesto que no hay excepción en el REAV a su aplicación) era de 100.000 y el valor de transmisión de 150.000, generándose una plusvalía integrable en la base imponible del IS de 50.000.

Sociedad sujeta a la normativa estatal del REAV

Base imponible de 50.000 x 35% (-85% o -97%): Cuota íntegra: 17.500; cuota íntegra bonificada: 2.625 o 525, según que aplique bonificación general o especial. El tipo efectivo sería del 5,25% si la bonificación es del 85% y del 1,05% si la bonificación es del 97%.

Del hecho de que no sea aplicable la deducción por reinversión no se desprende que no se apliquen determinados plazos de permanencia de las viviendas en el patrimonio societario puesto que la aplicación de la bonificación por las plusvalías exige, conforme el art. 54,1.a).^{2º} la reinversión en viviendas que cumplan los mismos requisitos, todo ello unido a un período mínimo de arrendamiento.

Sociedad sujeta a la normativa foral del REAV

La base imponible sería la misma (salvo que reinvierta y se acoja a la exención correspondiente) y el tipo de gravamen efectivo sería del 35% (o del 32,50% para

empresas con volumen de operaciones inferior a 6 millones de euros) o del 0%; para que la tributación efectiva por la plusvalía fuera nula se exigiría el mantenimiento de la reinversión durante cinco años.

Una vez que las sociedades hayan determinado su cuota íntegra, procederán a calcular la cuota líquida aplicando los incentivos fiscales en el orden tasado por el legislador, es decir, comenzando por las deducciones para evitar la doble imposición (interna o internacional), bonificaciones generales, bonificación especial del REAV y deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades. En este punto, hay tres consideraciones trascendentes que realizar: de un lado que el orden de aplicación de los beneficios fiscales no puede ser alterado por el sujeto pasivo; de otro que las bonificaciones específicas del REAV –estatal o foral– se aplican **después de las bonificaciones generales y de las deducciones por doble imposición y antes de las deducciones por incentivos a la inversión**. Por último, que las bonificaciones especiales del REAV no pueden ser compensadas o recuperadas en períodos impositivos futuros y/o que su aplicación puede determinar la imposibilidad, por insuficiencia de cuota, de aplicar ciertos incentivos fiscales habiendo de discernir si los mismos pueden ser aplicados o no en futuros períodos impositivos.

Hechas estas consideraciones, vamos a examinar las bonificaciones previstas en el REAV, bifurcando las consecuencias que se derivan en el Estado y en Navarra.

Bonificación general del 85%

a) Ambito objetivo de aplicación conforme la normativa estatal

Se aplica tanto sobre las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas como sobre las plusvalías derivadas de la transmisión de viviendas que cumplan los requisitos objetivos que hemos visto en epígrafes anteriores. De donde se desprende, que no hay bonificación ni por los cánones arrendaticios ni por las plusvalías derivadas del arrendamiento y/o de la transmisión de locales de negocio o de plazas de garaje. Teniendo en cuenta que el art. 53.5 del RDLeg del IS establece la incompatibilidad con la deducción por reinversión, el resultado es que las plusvalías derivadas de la transmisión de locales de negocio o de plazas de garaje no pueden gozar ni de bonificación en cuota ni acogerse a la deducción por reinversión.

La alternativa sería que la sociedad en cuestión renunciase, previamente, a la aplicación del REAV con anterioridad al período impositivo en que se vaya a verificar la transmisión de estos elementos patrimoniales, teniendo en cuenta que tanto la opción como la renuncia –a diferencia de lo que ocurre en otros impuestos y en otros regímenes especiales– no tiene plazos mínimos ni máximos, es decir, que el contribuyente puede, en función de su conveniencia, solicitar la exclusión o la inclusión.

En el caso de rentas derivadas de arrendamientos, la renta a bonificar está constituida por el ingreso íntegro obtenido menos los gastos directamente relacionados con su obtención; el resultado se minorará en la parte de los gastos generales que correspondan de forma proporcional al ingreso íntegro.

En el caso de plusvalías derivadas de la transmisión de viviendas se exige, para aplicar la bonificación, la concurrencia de dos requisitos:

- a) en el caso de viviendas no calificadas de protección oficial, que hayan sido arrendadas al menos durante cinco años –plazo que no tiene porqué ser continuado ni coetáneo a la transmisión-. En todo caso, no valdría que hubieran estado ofertadas o destinadas al arrendamiento durante ese plazo si no se hubieran ocupado efectivamente por inquilinos.

- b) en el caso de viviendas calificadas de protección oficial se requiere que hayan estado arrendadas al menos durante el plazo de protección que establece la normativa estatal o autonómica.
- c) Con independencia de que la vivienda sea o no de protección oficial se exige que el importe obtenido por la transmisión se reinvierta, en el plazo de tres años, en elementos patrimoniales que cumplan los requisitos para acogerse al REAV. Aunque expresamente la LIS no establece plazo de mantenimiento de la reinversión, de las condiciones establecidas en el art. 54 se deduce que las nuevas viviendas habrán de mantenerse durante un período de cinco años (siempre que estén efectivamente arrendadas).

b) Ambito objetivo de aplicación conforme la normativa navarra

Se aplica exclusivamente a las rentas derivadas del arrendamiento, pero no a las plusvalías derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales –sean viviendas, locales de negocio o plazas de garaje-. Sin embargo, dichas plusvalías pueden acogerse a la exención contemplada en el art. 36 de la LF del IS, debiendo permanecer los elementos reinvertidos en el patrimonio de la sociedad durante un plazo de cinco años. No se exige, sin embargo, en caso de ulterior transmisión, que las viviendas hayan estado arrendadas durante un plazo mínimo de tiempo.

Cuestión polémica a la luz de la redacción del art. 109 quinquies de la LF 24/1996 es determinar si las rentas arrendaticias bonificadas son todas las que obtiene la sociedad acogida al REAV o sólo las que derivan del arrendamiento de viviendas, quedando por tanto excluidos los alquileres de locales de negocios o de plazas de garaje. Del apartado 1.a) de dicho artículo –sobre todo si lo comparamos con su homónimo estatal– podría deducirse en Navarra permite la bonificación de todas las rentas arrendaticias.

Sin embargo, el apartado 2 –al regular la renta susceptible de bonificación– señala literalmente que “*La renta derivada del arrendamiento susceptible de bonificación estará integrada para cada vivienda...*” continuando en términos similares a los vistos en el examen de la normativa estatal. Entendemos, pues, que quedan excluidas de la bonificación –no sólo de la general del 85% sino también de la incrementada del 97%– los arrendamientos de locales de negocio y de plazas de garaje. No obstante, la transmisión de estos –locales y garajes– sí permite en Navarra el acogimiento a la exención por reinversión generándose un régimen más beneficioso que el vigente bajo la normativa de territorio común ya que en éste, como hemos visto, las plusvalías derivadas de la transmisión de los locales de negocio y de las plazas de garaje no sólo no pueden acogerse a las bonificaciones previstas en el REAV sino que tampoco puede la sociedad aplicar la deducción por reinversión que está expresamente excluida con carácter subjetivo (por el hecho de que el contribuyente haya optado por este régimen) y no sólo con carácter objetivo (respecto de las rentas y elementos patrimoniales a los que afecta la bonificación).

Bonificación incrementada del 97%

a) Ambito objetivo de aplicación conforme la normativa estatal

La bonificación puede ascender al 97% -tanto para las rentas procedentes de arrendamientos como para las plusvalías derivadas de la transmisión de viviendas (y, por tanto no hay bonificación para rentas derivadas del arrendamiento o transmisión de locales de negocio o de plazas de garaje) cuando se cumplan los requisitos siguientes, que no son cumulativos, sino alternativos a los establecidos para la aplicación de la bonificación general. Lógicamente, las bonificaciones del 85% o del 97% son incompatibles entre sí, como expresamente prevé el art. 54.4 del RDLeg. 4/2004. Comenzando

por los requisitos para la aplicación de esta bonificación especial a las rentas derivadas del arrendamiento, cabe sintetizarlos del siguiente modo:

- a) Si la vivienda no es de protección oficial o no goza de declaración de protección, es preciso que la renta anual inicial que se pacte con el arrendatario no exceda del resultado de aplicar un 4% al precio legal máximo de venta de las viviendas protegidas en arrendamiento, calculado este precio en función de lo que establezcan en cada momento los planes **estatales** de vivienda. Además es preciso que el contrato de arrendamiento incorpore la opción de compra ejercitable en el plazo de los dos años posteriores a los cinco posteriores al comienzo del arrendamiento.
- b) Si la vivienda es de protección oficial o declarada protegida es preciso que el contrato incorpore una opción de compra a favor del arrendatario ejercitable en el plazo máximo de seis meses contados a partir del plazo establecido en la normativa general para poner en venta las viviendas de protección oficial a los inquilinos.

En el caso de pretender que la bonificación del 97% se aplique a las plusvalías derivadas de la transmisión de las viviendas es necesario, *además de cumplir los requisitos anteriores*, según la tipología de la vivienda (de protección oficial o desprovista de esta condición), el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) En caso de viviendas de protección oficial arrendadas, que hayan sido objeto de alquiler durante el plazo mínimo establecido en la normativa vigente para ofrecer la vivienda en venta a los arrendatarios y que el importe obtenido con la transmisión se reinvierta en el plazo de tres años en otras viviendas que cumplan los requisitos para poder acogerse al régimen especial. Dos observaciones cabe hacer a este respecto: de un lado, que la reinversión puede realizarse en viviendas que no sean de protección oficial y, de otro, que la bonificación no exige que la transmisión se efectúe al arrendatario o que este haya ejercido la opción de compra, sino que puede ser a un tercero siempre que al inquilino se le haya reflejado en el contrato de arrendamiento la opción con las condiciones y plazos descritos con anterioridad.
- b) En caso de viviendas que no sean de protección oficial que hayan sido objeto de alquiler efectivo (no basta la mera oferta) durante un plazo mínimo de cinco años y que el importe obtenido con la transmisión se reinvierta, en el plazo de tres años, en otras viviendas que cumplan los requisitos para acogerse al régimen especial. La reinversión, al igual que en el caso anterior, ha de ser en viviendas, no pudiendo reinvertir en locales de negocios o en plazas de garajes, aunque el porcentaje de la reinversión de éstos se sitúe por debajo del 20% sobre el valor contable del total de las inversiones en viviendas.

Sólo con el cumplimiento de estos requisitos puede la entidad acogerse a la bonificación incrementada del 97%, sea para rentas derivadas del arrendamiento, sea para plusvalías derivadas de la transmisión de viviendas. Como en el caso de la bonificación general del 85%, ésta es incompatible con la deducción por reinversión, de forma que las plusvalías derivadas de la transmisión de garajes o de locales de negocio tributa al tipo general del 35%, sin bonificación ni deducción alguna.

b) Ambito objetivo de aplicación conforme la normativa navarra

En el caso de que la sociedad tributase conforme la normativa foral, esta prevé también la elevación del porcentaje de bonificación hasta el 97% (art. 109, quinques, 1.b) de la LF 24/1996), pero dicha bonificación sólo se aplica a las rentas derivadas del arrendamiento (no a plusvalías dimanantes de una transmisión que, sin embargo, pueden beneficiarse de la exención por reinversión del art. 36 siempre que los elementos en que se materialice la reinversión permanezcan en el patrimonio de la enti-

dad durante un plazo de cinco años); a diferencia de lo que sucede en el Estado, cabe que la reinversión se materialice en locales de negocio o en plazas de garaje, es decir, no se exige que sea en viviendas. Por otro lado, no hay duda alguna de que la bonificación no puede aplicarse, en ningún caso, a rentas derivadas del alquiler de plazas de garaje o de locales de negocio.

Con estas salvedades, los requisitos difieren según que las rentas sobre las que se pretenda aplicar esta bonificación incrementada provengan de viviendas calificadas o no como de protección oficial.

En caso de rentas procedentes de viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas, se exige que el contrato de arrendamiento incorpore una opción de compra a favor del arrendatario, derecho que éste podrá ejercer en el plazo máximo de seis meses una vez transcurrido el plazo establecido por la normativa aplicable para poder ofrecer la vivienda en venta a los arrendatarios; a estos efectos el arrendatario podrá prorrogar el contrato –mediando su exclusiva voluntad– durante los citados seis meses adicionales.

En caso de rentas procedentes de viviendas que no sean de protección oficial ni estén calificadas como protegidas se exige la concurrencia de dos requisitos:

Por un lado, que la renta anual inicial a pagar por el inquilino no exceda del resultado de aplicar un 6% sobre el precio legal máximo de las viviendas protegidas en arrendamiento determinado conforme la normativa vigente en cada momento.

Por otro, que el contrato de arrendamiento incorpore una opción de compra a favor del arrendatario; dicha opción se podrá ejercer en el plazo máximo de dos años siempre que hayan transcurrido cinco años desde el inicio del arrendamiento y siempre que el contrato siga vigente, pudiendo el inquilino prorrogar el contrato durante los dos años adicionales en que puede ejercer la opción.

En cualquiera de los dos casos –viviendas de protección oficial o no– el reconocimiento contractual de la opción de compra no puede suponer el abono de contraprestación alguna por parte del arrendatario; además, deberá especificarse en el contrato el precio de ejercicio de la opción (de forma directa o indexada o referenciada) y que la opción es facultativa y no obligatoria para el inquilino. Igualmente habrá que estipular que el no ejercicio de la opción no puede implicar para el arrendatario la obligación de abonar ninguna indemnización a la sociedad.

Como vemos, por comparación con el Estado, la legislación foral traslada los requisitos comunes de la normativa al régimen de la bonificación incrementada, lo cual es más beneficioso para las sociedades acogidas al régimen navarro. En otros términos, una sociedad de arrendamiento de viviendas que tribute conforme la normativa foral puede optar por aplicar la bonificación del 85% pese a incumplir muchos de los requisitos generales que le impedirían, caso de tributar conforme la normativa estatal, optar por el REAV: este incumplimiento –que afecta a plazos y condiciones del contrato de arrendamiento de viviendas– únicamente le supondrá que no podría aplicar la bonificación del 97%, frente a lo que ocurre en el caso del Estado, donde conllevaría la imposibilidad de optar por el REAV como consecuencia del incumplimiento de los requisitos objetivos de carácter general.

2. Régimen especial para sociedades de arrendamiento de viviendas sujetas a la normativa estatal a partir del 1 de enero de 2004

Conforme señalamos, la Ley de Acompañamiento para 2004 introdujo una adición en el REAV estatal que se ha incorporado al art. 54.6 del RDLeg. 4/2004. La Exposición de Motivos de la Ley de Acompañamiento no ofrece ninguna explicación plausible de la citada modificación, de forma que sólo cabe efectuar su sinopsis. Como veremos, más que un régimen alternativo o especial, se trata de abrir la posibilidad para

que determinadas sociedades de arrendamiento de viviendas puedan acogerse voluntariamente al REAV, aunque se trate de entidades que hayan promovido o construido las viviendas destinadas al arrendamiento o que las hayan adquirido previamente. En todo caso y puesto que tienen que cumplir con las exigencias del art. 53.1, hay que colegir que, tras la construcción o promoción habrán de modificar su objeto social para que refleje que, de forma exclusiva, el mismo es el arrendamiento y sólo tras esta modificación cabe el ejercicio de la opción. Como vamos a ver a continuación, se les exime de determinados requisitos a reflejar en los contratos de arrendamiento pero se amplía notablemente el plazo durante el cual las viviendas han de estar arrendadas u ofrecidas en arrendamiento.

En el caso de sociedades de arrendamiento sometidas a la normativa navarra, no se ha incorporado esta adición a la LF 24/1996 y, por tanto, el régimen especial o alternativo no tiene sentido para ellas.

Las características fundamentales del régimen especial son las siguientes:

- a) Pueden acogerse al REAV sociedades que arrienden u ofrezcan en arrendamiento viviendas que hayan construido, promovido o adquirido. Creemos que ello sólo es posible si la construcción, promoción o adquisición se ha realizado antes de optar por el régimen especial, porque, de lo contrario, no podrían acogerse al mismo, ya que vulnerarían el requisito del objeto social exclusivo, que les es de aplicación.
- b) El número de viviendas arrendadas u ofertadas en arrendamiento debe ser, *en todo momento*, superior a diez y el contrato de arrendamiento no puede llevar incorporada la opción de compra de la vivienda.
- c) Las viviendas han de permanecer arrendadas u ofertadas en arrendamiento durante al menos quince años contados a partir de la fecha en que fueron arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por primera vez. Si se trata de viviendas que figurasen en el patrimonio societario antes de la opción por el régimen especial, el plazo de quince años habrá de contarse desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen (no a partir de la fecha en que se aplique).
- d) Si las viviendas arrendadas u ofertadas no son de protección oficial ni declaradas protegidas se exige que la superficie no exceda de 110 m², aunque el arrendamiento podrá incluir un máximo de dos plazas de garaje; además, durante los primeros cinco años del contrato la actualización anual de la renta no puede superar el IPC general reducido en 0,75 puntos porcentuales.
- e) Cumpliendo los requisitos anteriores, la sociedad podrá aplicar una bonificación del 85% sobre las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas o sobre las plusvalías derivadas de la transmisión de las mismas. No existe bonificación incrementada del 97% en ningún caso ni bajo el cumplimiento de ningún requisito adicional.
- f) En el caso de plusvalías, la bonificación –además de los requisitos anteriores– deberá cumplir las siguientes condiciones: en primer lugar, que la vivienda no se adquiera por el arrendatario, su cónyuge o sus parientes hasta el tercer grado inclusive y, en segundo lugar, que el importe obtenido como consecuencia de la transmisión se reinvierta, en el plazo de tres años, en otras viviendas que cumplan los mismos requisitos.

Como vemos, el régimen amplía las sociedades que pueden acogerse al mismo a cambio de unas exigencias importantes en lo que se refiere a plazos de los contratos, limitaciones subjetivas en la transmisibilidad de las mismas, etc.

IV. SUJECION A LA NORMATIVA ESTATAL O A LA NORMATIVA FORAL NAVARRA

La aplicación del REAV difiere según se trate de sociedades sometidas a la normativa estatal o a la normativa foral navarra. No obstante ser difícil decantarse por la aplicación de uno u otro régimen, puesto que ello dependerá de las concretas decisiones de la sociedad en lo que se refiere a la estrategia inversora –sobre todo en lo que atañe a las decisiones de transmisión de viviendas y a la reinversión o no de los importes obtenidos como consecuencia de la enajenación– requiriendo, por tanto, un examen pormenorizado de cada caso, sí es posible ofrecer unas pautas muy simples para el caso de que entidades de nueva creación decidan que la mayor rentabilidad financiero-fiscal de la futura sociedad de arrendamiento derivaría de su sujeción a la LF 24/1996 del IS y no a la normativa del Estado.

Por centrar la cuestión, se trata ahora de determinar si una sociedad con domicilio fiscal en Navarra puede tributar conforme la normativa foral aun cuando todas las viviendas, locales de negocio y plazas de garaje –o un porcentaje significativo de ellas– se encuentre situado en territorio común (o en el País Vasco) o si, por el contrario, esta circunstancia puede determinar la sujeción a la normativa estatal.

De acuerdo con el art. 19 del Convenio, las sociedades que tengan su domicilio fiscal en Navarra y cuyo volumen de operaciones sea inferior a seis millones de euros tributarán en exclusiva a la Comunidad Foral de Navarra, con independencia del lugar donde realicen sus operaciones cuya localización espacial habría de realizarse aplicando las reglas del art. 21 del Convenio; por su parte, los sujetos pasivos del IS que tributen exclusivamente a Navarra aplicarán la normativa foral en todo caso, de conformidad con el art. 18.1 del Convenio.

Así las cosas, y supuesto que las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas, locales de negocio y de plazas de garaje difícilmente van a superar los seis millones de euros, ya que ello supondría que la entidad contase con un patrimonio inmobiliario destinado al arrendamiento que estuviera próximo a los 120 millones de euros, la cuestión a dirimir no es la del lugar de realización de las operaciones o de localización del patrimonio inmobiliario –siempre que se localice en territorio español, conforme el art. 109 quater de la LF 24/1996– puesto que este punto de conexión es irrelevante siempre que se cumplan las dos condiciones antedichas: domicilio fiscal en Navarra y volumen de negocio inferior a 6 millones de euros.

Por tanto, habrá que poner el acento en cumplir el requisito de la domiciliación fiscal en Navarra que, para las sociedades, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 8 del Convenio, se identifica con el domicilio social en territorio foral siempre que en él se encuentre efectivamente centralizada la gestión administrativa y la dirección de los negocios, lo que no resulta muy difícil de cumplir en una sociedad de arrendamiento –sobre todo si es de nueva creación– que puede desde Pamplona centralizar y dirigir la gestión del patrimonio inmobiliario destinado al arrendamiento aunque los inmuebles se encuentren total o parcialmente situados fuera de la Comunidad Foral.

La centralización de la gestión y de la dirección unidas al domicilio social –fácilmente localizable en la escritura de constitución de la sociedad– constituyen el elemento básico para determinar la sujeción a la normativa foral, siempre partiendo de la base de que el sometimiento a ésta se considere más conveniente que la liquidación de la obligación tributaria en el IS aplicando el régimen especial previsto por la normativa del Estado.

Únicamente habría que ser prudentes en aquellos períodos impositivos en los que junto a las rentas ordinarias derivadas del arrendamiento pudieran producirse plusvalías como consecuencia de la transmisión de inmuebles que determinaran un volumen de operaciones –en ese concreto período impositivo– superior a los seis millones

de euros, ya que en este caso sí entraría en juego – como punto de conexión para determinar la normativa aplicable– el lugar de realización de las operaciones y si éstas se localizasen en territorio común en un porcentaje igual o superior al 75% del total el resultado sería que, no obstante el domicilio fiscal en Navarra, la sociedad tributaría aplicando la normativa del Estado de acuerdo con los arts. 18.2 y 19 del Convenio.

Bajo esta precaución y puesto que el régimen especial es renunciabile en cualquier momento y sin sujeción a ninguna condición previa tanto en el Estado como en Navarra habría que sopesar –caso por caso– si conviene que las plusvalías derivadas de las desinversiones tributen conforme la normativa común o conforme la normativa foral, siempre con carácter previo y teniendo en cuenta que, como hemos visto, en el caso de Navarra las plusvalías no gozan de bonificación en el régimen especial –aunque pueden acogerse a la exención por reinversión con un plazo mínimo de mantenimiento de los nuevos elementos de cinco años– mientras que, a la inversa, en el Estado las plusvalías pueden gozar de la bonificación del 85% (o del 97%) sobre la cuota íntegra pero, caso de incumplir los requisitos, no cabe practicar la deducción por reinversión prevista en el art. 42 del RDLeg. 4/2004.

En cualquier caso, lo que queremos resaltar en punto a la elección de la normativa aplicable es que el lugar de radicación de los inmuebles destinados al arrendamiento es indiferente para determinar la sujeción a la legislación navarra siempre que la sociedad dedicada al arrendamiento tenga su domicilio fiscal en la Comunidad Foral y su volumen de negocio no exceda, en cada período impositivo, de seis millones de euros.

V. CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS PARA LOS SOCIOS DE SOCIEDADES ACOGIDAS AL REGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Tanto la normativa estatal como la foral establecen que los socios personas jurídicas tendrán derecho a una deducción del 50% sobre la parte de cuota íntegra correspondiente a la distribución de dividendos procedentes de sociedades acogidas al REAV. En el caso de socios personas físicas no se establece regla especial y, por tanto, tributarán conforme al régimen del IRPF. Por último, en caso de los socios no residentes –sean personas físicas o jurídicas– tributarán por los dividendos y plusvalías resultantes de la transmisión a su normativa específica, diferenciada exclusivamente según que operen en España con o sin mediación de un establecimiento permanente.

Lo más relevante es que, por tanto, la deducción por doble imposición de dividendos será siempre del 50%, no pudiendo elevarse al 100% cualquiera que sea el porcentaje de participación del socio en la sociedad acogida al REAV.

En el caso de personas físicas y puesto que la sociedad acogida al REAV está sujeta al tipo general del IS, habrá de computar los dividendos por su importe íntegro multiplicado por el coeficiente de 1,4; sobre la cuota líquida deducirá el 40%.

Si una sociedad de arrendamiento de viviendas obtiene unos rendimientos netos de 100 (no derivados de plusvalías), y la sociedad es propiedad al 100% de otra sociedad, el cálculo de la tributación sería el siguiente:

Sociedad acogida al REAV: $100 \times 35\% = 35 \times -85\%$ (bonificación): 5,25

Distribución íntegra de beneficios: $100 - 5,25 = 94,75 \times 35\% = 33,1625 \times -50\%$ (deducción): 16,58125

De manera que el rendimiento neto de 100 tendría unas cuotas totales de 21,83125

En resumen el tipo efectivo de gravamen sobre un rendimiento neto de 100 sería, tras aplicar todas las medidas para corregir la doble imposición, del 21,83125%.

Si la misma se produjera siendo el accionista único una persona física con un tipo medio efectivo de gravamen del 40%, el resultado sería el siguiente:

Sociedad acogida al REAV: $100 \times 35\%: 35 \times -85\%$ (bonificación): 5,25

Distribución íntegra de beneficios: $94,75 \times 1,4: 132,65 \times 40\%: 53,06$ (cuota íntegra) – 40% (37,90): 15,16. En consecuencia, el tipo efectivo global de esa renta sería del 20,41%.

De forma que, la renta obtenida por la sociedad y sujeta a bonificación tributaria en el momento de distribución efectiva vía dividendos a los accionistas, lo que permite hablar, en sentido económico (no jurídico) de un diferimiento en la tributación, que puede, sin embargo, ser obviado, si la retribución al accionista se produce a través de mecanismos distintos de la distribución de dividendos, como pueden ser, la ampliación de capital con cargo a reservas, siempre que, en el caso de personas físicas las plusvalías derivadas de la transmisión se integren en la base liquidable especial del IRPF.

En este caso, el tipo efectivo de la renta obtenida por la sociedad y materializada por el accionista persona física a través de la transmisión de las nuevas acciones obtenidas como consecuencia de la ampliación de capital liberada con cargo a reservas sería del 20,25%. Y a este mismo tipo podría llegarse si el accionista de la sociedad acogida al REAV fuera una sociedad patrimonial, puesto que la normativa estatal y la foral no prohíben que una sociedad de esta clase sea accionista único o mayoritario de una sociedad acogida al REAV puesto que la incompatibilidad entre regímenes especiales sólo se produce en el caso de que sea el mismo contribuyente quién pueda estar sometido concurrencialmente a sendos regímenes, pero no cuando exista una diferencia subjetiva entre sociedades.

Por último, en el caso de que los socios sean no residentes en territorio español habría que diferenciar según que las rentas derivadas de su participación en el capital de la sociedad residente acogida al REAV se obtengan con o sin la mediación de un establecimiento permanente. Sólo se produciría la exención en España de los dividendos distribuidos por la sociedad acogida al REAV a otra sociedad no residente cuando esta residiera en otro Estado miembro de la Unión Europea y la sociedad española fuera filial de la misma.

Fuera de este supuesto, habría que distinguir según la mediación o no de establecimiento permanente:

- a) Si el no residente actúa en España con mediación de establecimiento permanente, la tributación sería idéntica a la que hemos visto en el caso de sociedades.
- b) Si el no residente actúa en España sin mediación de establecimiento permanente, la tributación efectiva será siempre, cualquiera que sea la cuantía de los beneficios y la vía de distribución (dividendos, transmisión de acciones, etc.) del 20,25%

Estas conclusiones presentarían dos salvedades:

- a) Si el no residente lo es, sin embargo, en un Estado con quien España tenga suscrito convenio de doble imposición habrá que estar a lo que disponga éste y no a las previsiones de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes.
- b) La tributación efectiva se vería incrementada o reducida en función de la consideración de la renta en el Estado de residencia del socio –persona física o jurídica– de la entidad residente en España y dedicada al arrendamiento de viviendas.

En el caso de no residentes, no cabe hacer ninguna distinción entre sujeción a la normativa foral o a la estatal, porque ambas son idénticas por imperativo del Convenio Económico.

VI. CUADRO COMPARATIVO DE LAS DIFERENCIAS EN EL RÉGIMEN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN EL ESTADO Y EN NAVARRA

Para concluir, intentaremos sistematizar las principales diferencias existentes en el REAV entre la regulación estatal y la que se deriva de la sujeción al ordenamiento navarro, teniendo en cuenta que este cuadro, forzosamente esquemático, sólo podrá ser entendido en su plenitud desde la previa comprensión o ampliación de las cuestiones básicas que hemos visto en líneas anteriores.

	ESTADO	NAVARRA
Entidades sujetas:	Sociedades mercantiles.	Sociedades mercantiles.
Régimen de sujeción:	Opcional (efectos en el período impositivo posterior al de la comunicación).	Igual que en el Estado.
Sujeción y renuncia voluntaria:	Sí.	Sí.
Objeto social exclusivo:	Arrendamiento de viviendas.	Arrendamiento de viviendas.
Incompatibilidad con otros regímenes especiales del IS:	Con todos salvo transparencia fiscal Internacional, fusiones, escisiones y aportaciones de activos. Optativo con el régimen especial de empresas de reducida dimensión.	Igual que en el Estado. El régimen de empresas de reducida dimensión no existe en Navarra.
Incompatibilidad con otros incentivos fiscales:	Deducción por reinversión.	Compatible con la deducción por inversión en activos fijos materiales nuevos.
Activos:	Viviendas dedicadas al alquiler Locales de negocio y plazas de garaje siempre que no superen el 20% de inversiones en vivienda.	Igual Igual
Número mínimo:	10 viviendas (no hay número mínimo para locales y garajes).	Igual.
Opción de compra:	Reconocida a un tercio de las viviendas arrendadas.	No se exige.
Viviendas de Protección Oficial (VPO):	No hay requisito de antigüedad. Prórroga de seis meses al inquilino para ejercitar la opción de compra.	Igual. Sólo exige la opción de compra si la bonificación es del 97%.
Viviendas libres:	Antigüedad inferior a 3 años Superficie máxima 110 m ² Actualización renta: IPC -0,75	Antigüedad inferior a 5 años. Igual. Igual IPC.
Base imponible IS:	Régimen general; no hay límite para la deducción de gastos.	Igual.
Tipo de gravamen:	35% ²	35% o 32,50% ³

2. La sociedad acogida a este régimen no puede estar sometida al régimen especial previsto para las empresas de reducida dimensión, de forma que no cabe descomponer el tipo en función de los tramos de base imponible.

3. El tipo dependerá del volumen de operaciones de la entidad acogida al REAV, según supere o no los 6 millones de euros.

	ESTADO	NAVARRA
Incentivos fiscales generales:	Bonificación del 85% sobre todas las rentas (incluidas plusvalías)	Bonificación del 85% sobre rendimientos netos del alquiler (no se aplica sobre las plusvalías).
Requisitos adicionales para la bonificación de plusvalías:	En caso de VPO, que hayan estado alquiladas durante el plazo mínimo previsto en la normativa vigente. En caso de viviendas libres, que el plazo mínimo de alquiler sea de cinco años. En ambos casos, que el importe se reinvierta en un plazo de tres años y que las nuevas viviendas se alquilen durante 5 años (plazo mínimo).	Ninguno, porque la bonificación o afecta a las plusvalías. Exención por reinversión: 5 años de permanencia.
Incentivos fiscales especiales:	Bonificación del 97% sobre todas las rentas (incluidas plusvalías).	Bonificación del 97% sobre rentas (salvo plusvalías). Acogimiento a la exención por reinversión en iguales condiciones y requisitos que para los incentivos generales.
Requisitos:	Limitación de la renta inicial para viviendas que no sean de protección oficial: 4% precio máximo venta de viviendas protegidas. No existe límite directo de renta para VPO. Plazo de opción de compra: 2 años (+5 mínimo de arrendamiento) en caso de viviendas libres; 6 meses (+ plazo mínimo de arrendamiento de las viviendas) en caso de VPO. Para las plusvalías se exige, además, la reinversión en el plazo de 3 años en los mismos bienes (viviendas) que determinaron la sujeción al régimen especial.	Viviendas libres: 1) Opción de compra a favor del arrendatario ejercitable en los dos años posteriores a la finalización del contrato. 2) Limitación renta inicial: 6% del precio legal máximo de viviendas protegidas en arrendamiento. Viviendas protección oficial: Opción de compra a favor del inquilino a ejercitar en los mismos plazos que en el Estado.
Tributación efectiva de la sociedad:	5,25% (con incentivos generales) 1,05% (con incentivos especiales).	Igual, salvo por lo que se refiere a plusvalías, que tributarán al 35% o al 32,5% si no se reinvierte.

	ESTADO	NAVARRA
Tributación conjunta (socios más sociedad) de la entidad sometida al régimen especial (bonificación del 85%):	<p>En el caso de personas físicas, se aplica el régimen general.</p> <p>En el caso de personas jurídicas, la deducción por doble imposición de dividendos es del 50%, cualquiera que sea el porcentaje de participación en el capital de la sociedad dedicada al arrendamiento de viviendas.</p> <p>En caso de personas jurídicas, el tipo efectivo de gravamen es del 21,83% (para el caso de que el tipo general de la entidad sea del 35%).</p> <p>En el caso de personas físicas con un marginal del 40%, el tipo efectivo sería del 20,41%, para el conjunto de rentas socio-sociedad.</p> <p>En el caso de no residentes, se sigue el régimen general del IRNR.</p>	<p>Régimen general del IRPF navarro.</p> <p>Igual que en el Estado.</p> <p>Igual que en el Estado para los rendimientos⁴.</p> <p>Igual que en el Estado para los rendimientos⁵</p> <p>Igual que en el Estado.</p>
Sujeción normativa:	<p>Domicilio fiscal en el territorio común.</p> <p>Domicilio fiscal en territorio navarro y volumen de operaciones superior a 6 millones de euros, siempre que más del 75% se localicen fuera de Navarra.</p>	<p>Domicilio fiscal en Navarra y volumen de operaciones inferior a 6 millones de euros⁶; es indiferente el lugar de radicación de las viviendas.</p> <p>Domicilio fiscal en territorio común y volumen de operaciones superior a 6 millones de € realizadas íntegramente en Navarra.</p>

4. Si la renta de la sociedad acogida al REAV procediera total o parcialmente de plusvalías habría que determinar si han sido objeto o no de reinversión para calcular el tipo efectivo de gravamen, tanto de la sociedad como de los socios. Si la sociedad de arrendamiento acogida al REAV navarro y todos sus socios –personas jurídicas– tributasen al 32,5%, el tipo conjunto efectivo (sociedad + socios personas jurídicas) sería del 20,33%, con un ahorro del 6,87%.

5. Ver nota anterior.

6. El volumen de operaciones inferior o superior a 6 millones de euros se refiere siempre al ejercicio anterior, sea para tributar al Estado, sea para tributar a Navarra.