

Consulta del BOICAC



Comisiones abonadas a profesionales que intermedian en un arrendamiento operativo. NRV 3ª.

[Pág. 2](#)

Resolución del TEAC



Impuesto sobre Sociedades. Diferencia entre “dividendo” y “utilidad percibida por condición de socio”.

[Pág. 3](#)

Auto del TS de interés



IIVTNU. El TS plantea cuestión de inconstitucionalidad sobre el IIVTNU en el caso concreto de que la cuota tributaria resultante es superior al beneficio obtenido por la compra venta.

[Pág. 5](#)

Consulta del BOICAC

Consulta nº 3 del BOICAC 118/JULIO 2019

Contenido:

Comisiones abonadas a profesionales que intermedian en un arrendamiento operativo. NRV 3ª.

Consulta:

Sobre el tratamiento contable de las comisiones abonadas a los agentes de la propiedad inmobiliaria a través de los cuales una compañía arrienda locales, en régimen de arrendamiento operativo, por un período de 10 años.

Respuesta:

La compañía arrendataria de los locales realiza mejoras o construye instalaciones en el activo arrendado. El consultante pregunta sobre el tratamiento contable de estas actuaciones y acerca de si se puede activar como mayor valor de las instalaciones las comisiones abonadas a los agentes inmobiliarios, que según manifiesta la empresa sólo se pagan si el local finalmente es arrendado.

La norma de registro y valoración (NRV) 3ª. Normas particulares sobre inmovilizado material, contenida en la segunda parte del Plan General Contable (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establece en el apartado h) lo siguiente:

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

Por otra parte, dicha norma de valoración 3ª en el apartado b) establece:

“b) Construcciones. Su precio de adquisición o coste de producción estará formado, además de por todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra. Deberá valorarse por separado el valor del terreno y el de los edificios y otras construcciones.”

Sobre la base de la normativa anterior, la sociedad registrará los gastos incurridos por las obras de adaptación de los locales de negocio como un inmovilizado material. Adicionalmente, las comisiones sobre las que versa la consulta también se contabilizarán como mayor valor del inmovilizado, en la medida que se puedan identificar como costes incrementales directamente atribuibles a la adquisición de los derechos de uso que determinan la calificación de las posteriores inversiones como un activo.



Consulta sobre las comisiones abonadas a profesionales que intermedian en un arrendamiento operativo. NRV 3ª.

Fuente: web del ICAC

Enlace: [Consulta](#)

Fecha: 07/2019

CUENTAS ANUALES 2018

Resolución del TEAC

Impuesto sobre Sociedades. Diferencia entre “dividendo” y “utilidad percibida por condición de socio”.

[Resolución del TEAC de 11/06/2019](#)

Criterio:

Las utilidades derivadas de la condición de socio de una entidad constituyen un hecho imponible sometido a tributación, incluidas en la categoría de rendimientos del capital mobiliario derivados de la participación de fondos propios de entidades. Para su disfrute no se exige en la normativa del impuesto, como condición previa, la existencia de resultados positivos en la entidad; ni se obtienen en función de la participación del socio en el capital de la entidad; ni son acordados en Junta General de accionistas.

Hechos:

De acuerdo con las alegaciones planteadas pasaremos en primer lugar a analizar la relativa a la aplicación de la deducción por doble imposición de dividendos, manifestando al respecto el Director del Departamento de Inspección Financiera y Tributaria de la AEAT lo siguiente:

"El obligado tributario recibe unos trasvases de fondos desde la entidad **PZ**, bien directamente bien indirectamente a través de la entidad **Q**, por unos importes totales de 195.000 euros en 2007 y 864.496 euros en 2008. Se concluye en el acuerdo de liquidación que la percepción de dichos fondos se justifica por la condición de socio de la entidad **X** que participa en un 23,51 % en el capital de **PZ**. No obstante, no está demostrado que dichos fondos procedan de beneficios obtenidos por **PZ** que hayan tributado, no proceden de una distribución de las Reservas y no consta que otros socios hayan percibido cantidad alguna de forma que lo percibido por **X** no es proporcional a su participación en el capital.

En el acuerdo de liquidación se califican dichas rentas como de "**utilidades procedentes de la condición de socio**" (art. 25.1.d) Ley. 35/2006) **y se deniega la deducción por doble imposición de dividendos regulada en el artículo 30 del TRLIS.**

El TEAC:

Dentro de esta categoría general, los rendimientos controvertidos no pueden confundirse con los rendimientos derivados del reparto de beneficios a los socios, regulados en el artículo 23.1.a).1º), dividendos, porque en el supuesto de percepción de utilidades derivadas de la condición de socio, artículo 23.1.a) 4º) **no se exige para el disfrute de dichas utilidades en la normativa del impuesto, como condición previa, la existencia de resultados positivos en la entidad; ni se obtienen en función de la participación del socio en el capital de la entidad; ni son acordados en Junta General de accionistas .**

Por lo que procede concluir que las utilidades derivadas de la condición de socio del apartado 4º, del artículo 23.1.a), no participan de la misma naturaleza de los dividendos o de distribución de beneficios equivalentes, entre los que se incluyen como conceptos asimilados a dividendos: las primas de



Utilidades procedentes de la condición de socio.

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Resolución del TEAC](#)

Fecha: 11/06/2019

CONSULTA/IS

asistencia a juntas, retornos cooperativos, derramas activas de mutuas o mutualidades, cuotas participativas de las cajas de ahorro y en general cualquier otra cantidad entregada a los socios, con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición, en proporción a su distribución en el capital de la Entidad.

Por ello, las cantidades imputadas al reclamante en el presente expediente no cumplen con la consideración de dividendos al accionista, ni con los requisitos que a estos efectos establece la Ley de Sociedades Anónimas, Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

...En el presente expediente, ni consta la aprobación del reparto del beneficio, ni éste se reparte a los socios en proporción a su participación y en consecuencia no puede recibir el mismo tratamiento que los dividendos."

La anterior resolución fue confirmada en este punto por SAN de 24-01-2018 (rec. nº. 14/2014, en la que podemos leer, por lo que aquí interesa:

...el disfrute por el socio de un bien de la sociedad por valor inferior al de mercado pueda tener otra calificación que la de rendimiento en especie encuadrable entre las utilidades derivadas de la condición de socio. Razón por la cual no puede aceptarse ningún razonamiento que se duela de la inaplicación de las reducciones por doble imposición referidas a rendimientos para los que el legislador no las ha previsto.

En el caso que nos ocupa podemos comprobar que tanto la Inspección como el TEAR de Madrid así como el propio contribuyente, coinciden en que la renta percibida corresponde, en palabras del propio interesado, a una "utilidad obtenida por la condición de socio", esto es, nos encontramos ante unos trasvases de fondos realizados al margen de las normas legales y previsiones estatutarias que no proceden de una distribución de reservas y que no son proporcionales a la participación de X SL en el capital de PZ, de manera que, no siendo calificable lo percibido por el socio como de "dividendo" ni distribución de beneficios equivalente, no resultará aplicable la deducción por doble imposición pretendida por el obligado tributario y admitida por el TEAR de Madrid, debiéndose por tanto estimar la alegación del Director del Departamento de Inspección Financiera y Tributaria de la AEAT, confirmándose la liquidación practicada por la Inspección así como el correspondiente Acuerdo sancionador.

Auto del TS de interés

IIVTNU. El TS plantea cuestión de inconstitucionalidad sobre el IIVTNU en el caso concreto de que la cuota tributaria resultante es superior al beneficio obtenido por la compra venta.

[Auto del TS de 01/07/2019](#)

Una vez efectuada la transmisión del inmueble formularon autoliquidación del IIVTNU, girándoles la Agencia Municipal Tributaria del Ayuntamiento competente recibo por importe de **6.902,25 euros**. La cuota tributaria satisfecha ascendió, así, a un importe considerablemente superior a la plusvalía realmente obtenida como consecuencia de la compraventa del inmueble que, atendiendo a los valores de compra y de venta consignados en las correspondientes escrituras públicas, importó la cantidad de **3.950 euros** (prescindiendo del coste que supuso la reforma realizada en su día en el inmueble).

Recalca que en el presente recurso la cuota tributaria del IIVTNU es de 6.902,25 euros, y es superior a la plusvalía acreditada de 3.950 euros, por lo que "es el supuesto en el que se dan las razonables dudas de constitucionalidad desde la perspectiva del art. 31.1 de la CE.

En este sentido se ha manifestado también el Ministerio Fiscal en el informe evacuado en el trámite de audiencia previo a la formulación de la presente cuestión de inconstitucionalidad en el que afirma expresamente que "la exigencia de capacidad económica como base y condición sine qua non del deber constitucional de contribuir a las cargas públicas podría quedar desactivada en la medida en que esa capacidad resultase consumida por la propia obligación de contribuir. Esa es la razón por la que no basta con proclamar el principio de capacidad, sino que el sistema necesita cerrarse con la prohibición de que la carga impositiva resulte confiscatoria" (págs. 9 y 10 del informe).

El TS decide plantear al Tribunal Constitucional cuestión de inconstitucionalidad respecto de los artículos 107.1, 107.2 a) y 107.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL, habida cuenta de su eventual oposición a los principios de capacidad económica y, específicamente, de prohibición de confiscatoriedad, que proclama el artículo 31.1 CE.



El TS plantea otra cuestión de inconstitucionalidad en un caso en que la cuota exigida sea superior al beneficio obtenido por la transmisión del inmueble

Fuente: web del CGPJ

Fecha: 01/07/2019

Enlace: [Auto](#)

SENTENCIA/IIVTNU