Las rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos estarán exentas en un 50%

Con el objeto de estimular la venta de los activos inmobiliarios, en relación con el Impuesto sobre Sociedades, IRPF e Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se introduce una exención parcial de las rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos que se adquirieran a partir del 12 de mayo y hasta el 31 de diciembre de 2012 cuando se cumplan determinados requisitos. En el BOE del pasado día 12 de mayo se ha publicado el **Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero**, que aprueba una serie de medida de relanzamiento de la economía, con efectos desde el 12 de mayo de 2012, enfocado a **la reforma del sector financiero** y más concretamente a su saneamiento por el impacto del deterioro de los activos inmobiliarios que se han ido incorporando a los balances de las entidades de crédito. Medidas Tributarias En el ámbito tributario, la norma pretende **eliminar los posibles costes fiscales** que se suelen derivar en este tipo de operaciones. Así, introduce las reglas necesarias para garantizar la neutralidad fiscal de las operaciones que se realicen en la constitución de las sociedades para la gestión de activos. También con el objeto de **estimular la venta de los activos inmobiliarios**, en relación con el Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se introduce **una exención parcial de las rentas** derivadas de la **transmisión de bienes inmuebles urbanos** que se adquirieran a partir de la entrada en vigor de este norma (es decir, desde el 12 de mayo) y hasta el 31 de diciembre de 2012 cuando se cumplan determinados requisitos.

Exención del 50% de las rentas positivas y ganancias patrimoniales en la transmisión de bienes inmuebles urbanos

1. En el Impuesto sobre Sociedades, estarán **exentas en un 50% las rentas positivas** derivadas de la **transmisión de bienes inmuebles de naturaleza urbana** que tengan la condición de activo no corriente o que hayan sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta y que hubieran sido **adquiridos a título oneroso** entre el 12 de mayo de 2012 y el 31 de diciembre de 2012. No formarán **parte de la renta con derecho a la exención** el importe de las pérdidas por deterioro relativas a los inmuebles, ni las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada. Finalmente, se prevé que esta exención sea **compatible**, en su caso, con la **deducción por reinversión** de beneficios extraordinarios.

2. En el IRPF, igualmente estarán **exentas en un 50% las ganancias patrimoniales** que se pongan de manifiesto con ocasión de la **transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso** a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012. Se aclara que en los casos de **transmisión de la vivienda habitual** en los que la **exención por reinversión** en una nueva vivienda habitual sea parcial porque el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, esta nueva exención del 50% se aplicará sobre la cuantía que no haya quedado exenta conforme a dicha exención por reinversión.

3. En el Impuesto sobre al Renta de no Residentes, igualmente estarán **exentas en un 50% las ganancias patrimoniales obtenidas sin mediación de establecimiento permanente** en España, derivadas de la **enajenación de bienes inmuebles urbanos** (no se hace referencia expresa a que los bienes debieran haberse adquirido a título oneroso) situados en territorio español, que hubiesen sido adquiridos a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

Supuestos en los que no se puede aplicar la exención En los tres impuestos se impide la exención: - Cuando el transmitente y el posterior adquirente sean cónyuges o familiares, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido, y - Cuando los inmuebles se adquirieran o transmitan a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente señaladas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (grupo de sociedades), con independencia de su residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto. M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es

www.mromeroconsultores.es