

**Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento
y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero**
[BOE n.º 262, de 31-X-2012]

Saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero

Vamos a reseñar las medidas fiscales contenidas en la Ley sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que entró en vigor el mismo día de su publicación.

En materia tributaria esta norma recoge, sin modificaciones, las novedades que introdujo el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero (derogado a partir del 31 de octubre por la Ley 8/2012). Esta norma establecía un nuevo régimen fiscal de las operaciones de aportación de activos a sociedades para la gestión de activos (sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria), y un muy importante régimen de exención parcial de determinadas rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos, que establece nuevas normas, que pueden aplicarse con carácter general y que afectan al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al Impuesto sobre Sociedades y al Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

La Ley establece 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. Estas sociedades que se constituyan se registrarán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la ley, siendo su objeto social exclusivo la administración y enajenación ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.

El régimen fiscal aplicable a las transmisiones de estos activos y pasivos será el «régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea», establecido en el capítulo VIII del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, aun cuando no se correspondan con las operaciones mencionadas en el artículo 83 y 94 del texto refundido de la LIS.

A las transmisiones posteriores de las participaciones recibidas como consecuencia de la aportación de activos a las sociedades para la gestión de activos previstas en el artículo 3 de esta ley y de las participaciones de entidades de crédito afectadas por planes de integración aprobados en el marco de la normativa de reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito no les será de aplicación la excepción a la exención prevista en el apartado 2 del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre la Renta de no Residentes se establecía una exención del 50 por ciento de las rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso desde el 12 de mayo de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que no exista vinculación entre las partes. El objeto de esta medida era estimular la venta de los activos inmobiliarios y se lleva a cabo introduciendo, respectivamente, la disposición adicional decimosexta al texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (aprobado por el Real Decreto-Legislativo 4/2004, de 5 de marzo), la disposición adicional trigésima séptima a la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio (aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre) y la disposición adicional cuarta al texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo).

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Exención del 50 por ciento de las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012. Con unos requisitos: No resulta de aplicación la exención parcial si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a:

1. Cónyuge.
2. Cualquier persona unida al contribuyente por parentesco (en línea recta o colateral) por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.
3. A una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas mencionadas anteriormente, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Si el inmueble que se transmita hubiera sido la vivienda habitual del contribuyente y este solamente hubiera reinvertido una parte del importe obtenido, se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida, una vez aplicada la exención del 50 por ciento, que corresponda a la cantidad reinvertida.

Impuesto sobre Sociedades

Exención del 50 por ciento de 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 y el 31 de diciembre de 2012. Esta exención es compatible, en su caso, con la aplicación de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

Requisitos: No formarán parte de la renta con derecho a la exención: 1. El importe de las pérdidas por deterioro relativas a los inmuebles, 2. Ni las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada.

No resulta de aplicación la exención parcial si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a: 1. Persona o entidad respecto de la que se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, y 2. Cónyuge de la persona anteriormente

indicada o a cualquier persona unida a esta por parentesco (en línea recta o colateral) por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

Impuesto sobre la Renta de No Residentes

Exención del 50 por ciento de las ganancias patrimoniales obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España, derivadas de la enajenación de bienes inmuebles urbanos situados en territorio español, y que hubieran sido adquiridos entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012.

No resultaría aplicable la exención parcial: Tratándose de Personas Físicas: si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a: 1. Cónyuge. 2. Cualquier persona unida al contribuyente por parentesco (en línea recta o colateral) por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido. 3. A una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas mencionadas anteriormente, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Tratándose de Entidades: si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a: 1. Persona o entidad respecto de la que se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. 2. Cónyuge de la persona anteriormente indicada o a cualquier persona unida a esta por parentesco (en línea recta o colateral) por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

MARÍA ÁNGELES GUERVÓS MAÍLLO

*Profesora Contratada Doctora, Área de Derecho Financiero y Tributario
Facultad de Derecho, Universidad de Salamanca*