

**REAL DECRETO-LEY 18/2012, DE 11 DE MAYO, SOBRE
SANEAMIENTO Y VENTA DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS
DEL SECTOR FINANCIERO (BOE 12/05/2012)**

En el BOE de 12 de mayo se ha publicado el **Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero** cuya entrada en vigor se ha producido el mismo día de su publicación.

En esta nueva norma se introducen novedades que establecen 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.

Tal y como señala la exposición de motivos uno de los fines de este real decreto-ley consiste en “aislar y dar salida en el mercado a los activos inmobiliarios, cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito”, previendo para ello en su capítulo II la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.

Con el objeto de estimular la venta de inmuebles, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (BOE 12/5/2012) ha introducido un importante y novedoso incentivo fiscal: Las personas físicas o jurídicas, residentes o no residentes, que adquieran inmuebles urbanos (viviendas, aparcamientos, oficinas, locales, solares, etc.) desde el 12 mayo hasta el 31 diciembre 2012 sólo pagarán impuestos sobre el 50% de la ganancia que puedan obtener cuando los transmitan.

Muchos inversores y potenciales compradores están retrasando las decisiones de compra confiando en que los precios de los inmuebles en España seguirán bajando. Quizás ahora decidan aprovechar las oportunidades que sin duda está ofreciendo y ofrecerá el mercado inmobiliario durante este año, pues comprando antes del 31 de diciembre pueden conseguir un ahorro fiscal muy importante al vender.

Con el fin de adoptar medidas conducentes a lograr el saneamiento de los balances de las entidades de crédito, afectados negativamente por el deterioro de los activos vinculados al sector inmobiliario, se aprobó el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero. En el mismo sentido, y como objetivo principal de disipar las incertidumbres que vienen originando los balances de las entidades de crédito, es el motivo por el que el pasado mes de mayo se aprobó el Real Decreto-Ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

En síntesis, el Real Decreto-Ley 18/2012, por un lado, establece requerimientos de cobertura adicionales a los establecidos en el Real Decreto-Ley 2/2012, por el deterioro de los balances bancarios provocado por los activos inmobiliarios y por otro lado, prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o

promociones inmobiliarias. Asimismo, dentro del ámbito tributario, 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 y otras reglas que pretenden eliminar el resto de posibles costes fiscales que se deriven de este tipo de operaciones.

ASPECTOS DESTACADOS

1.- Medidas para el saneamiento de los balances de las entidades de crédito: Nuevos requerimientos de deterioro.

Como ya nos hemos referido anteriormente, el Real Decreto-ley 2/2012 ya estableció importantes requerimientos de deterioro para los activos problemáticos, estableciendo igualmente para las financiaciones vinculadas a la actividad inmobiliaria llamadas “en situación normal” un deterioro de un 7% del saldo vivo que tuvieran estos en fecha 31 de diciembre de 2011.

El Real Decreto-ley 18/2012 establece nuevos requerimientos de deterioro (adicionales al 7% establecido en el Real Decreto-ley 2/2012) para estas financiaciones clasificadas como “en situación normal” relacionadas con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito y grupos consolidables de entidades de crédito, que se deberán constituir por una sola vez, sobre el saldo vivo a 31 de diciembre de 2011.

En el Real Decreto-ley estos nuevos requerimientos de deterioro se recogen en un Anexo al mismo, el cual se corresponde con una tabla en la que se establecen diferentes porcentajes de provisiones, dependiendo del tipo de financiación de construcción o promoción inmobiliaria, del activo que haya como garantía. Así, se exigen diferentes porcentajes de provisiones, que van desde el 45 % para el crédito promotor sin garantía hipotecaria o para el crédito promotor con suelo como garantía hipotecaria; del 22 % para el crédito promotor que tiene como garantía promociones en curso; y del 7 % para el crédito promotor que tiene como garantía promociones ya terminadas.

En cuanto al Plan de cumplimiento de estos nuevos requerimientos de deterioro, como regla general, las entidades deberán cumplir con estos deterioros antes el 31 de diciembre de 2012. Aunque, no obstante, se prevé un plazo mayor para aquellas entidades que, durante el ejercicio 2012, lleven a cabo nuevos procesos de integración (con unos concretos requisitos formales y materiales), ya que éstas dispondrán de doce meses desde la obtención de la autorización de la operación para recoger estos deterioros.

Del mismo modo, las entidades de crédito disponen de un plazo hasta el 11 de junio de 2012 para presentar al banco de España un plan en el que detallen las medidas que prevean adoptar para asegurar el cumplimiento de estos nuevos requerimientos de deterioro, incluyendo un programa de desinversión de activos con riesgos inmobiliarios y un calendario de ejecución del mismo.

El plan presentado por las entidades de crédito deberá ser aprobado por el Banco de España, pudiendo exigir éste las modificaciones o las medidas adicionales que considere necesarias, incluyéndose entre estas, en particular, la solicitud de apoyo financiero público a través del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB).

Apuntar que este requerimiento de deterioros va a tener como consecuencia la reducción de los beneficios de las entidades, e incluso hará que algunas incurran en pérdidas, además de reducir los recursos propios de las entidades de crédito, y es por este motivo por lo que se establece que aquellas entidades a las que esta obligación de aumento de deterioro las genere una necesidad de capital podrán recibir el apoyo financiero del FROB.

2.-Sociedades para la gestión de activos (SGA)

Conforme establece la propia exposición de motivos del Real Decreto-ley 18/2012, con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos inmobiliarios, cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, todas las entidades de crédito deberán traspasar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a una SGA antes de que termine el plazo de dotación de provisiones de cada concreta entidad.

Estas SGA serán sociedades anónimas y se registrarán por la Ley de Sociedades de Capital. Y en el caso de entidades que hayan recibido apoyo del FROB, el objeto social exclusivo de estas sociedades deberá ser la administración y enajenación de los activos aportados a la misma.

Las aportaciones a la sociedad deberán valorarse por su valor razonable, y en ausencia de valor razonable o cuando exista dificultad para obtenerlo, se valorarán por su valor en libros, que se determinará tomando en consideración las provisiones que los activos deban tener constituidas conforme este Real Decreto-ley.

Las entidades que hayan recibido apoyo financiero del FROB dispondrán de un plazo de 3 años a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley, para adoptar y ejecutar las medidas precisas para que la vinculación de la sociedad para la gestión de activos con la entidad de crédito sea como máximo la de empresa asociada.

Las sociedades participadas por las entidades de crédito que reciban apoyo financiero conforme este Real Decreto-ley estarán obligadas a enajenar anualmente, al menos, un 5% de sus activos a un tercero distinto de la entidad de crédito aportante o de cualquier sociedad de su grupo.

3.- Régimen fiscal de las operaciones de aportación de activos a una SGA

El Real Decreto-ley pretende eliminar todos aquellos costes fiscales que se deriven de este tipo de operaciones, para lo cual se establecen medidas para garantizar la neutralidad fiscal de las operaciones que se realicen en la constitución de las sociedades para la gestión de activos, y medidas para estimular la venta de los activos inmobiliarios.

Así, por un lado, se aplicará el régimen especial fiscal regulado en nuestro ordenamiento tributario para reorganizaciones empresariales, como fusiones, escisiones, canjes de valores o aportaciones no dinerarias de ramas de actividad o de determinados activos, a las aportaciones de activos y pasivos que se realicen a las SGA en cumplimiento de este Real Decreto-ley 18/2012, para sanear los activos inmobiliarios del sector financiero.

Por otro lado, en relación con el Impuesto sobre Sociedades, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas e Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se introduce una exención parcial, del 50 %, de las rentas derivadas de la transmisión de bienes inmuebles urbanos que se adquieran a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (el pasado 12 de mayo de 2012) y hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que se cumplan determinados requisitos, como que no exista vinculación entre las partes.

Igualmente, el Real Decreto-ley exceptúa de gravar por la modalidad de TPO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las transmisiones posteriores de las participaciones recibidas como consecuencia de la constitución de las sociedades para la gestión de activos inmobiliarios y de las participaciones de entidades de crédito afectadas por planes de integración.

Por último, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

MEDIDAS TRIBUTARIAS INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO-LEY 18/ 012 de 11 de mayo (BOE 12/5/2012) sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

A. RÉGIMEN FISCAL DE LAS OPERACIONES DE APORTACIÓN DE ACTIVOS A SOCIEDADES PARA LA GESTIÓN DE ACTIVOS (en el marco de las medidas para el saneamiento de los balances de las entidades de crédito). EFECTO A PARTIR DE 12 DE MAYO DE 2012.

El Real Decreto-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 (sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria).

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 el presente real decreto-ley, siendo su objeto social exclusivo la administración y enajenación ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.

* Ampliación del ámbito de aplicación del Régimen especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores.

El artículo 8. 1 del Real Decreto-Ley 18/2012 (RDL18/12) establece que será de aplicación el Régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos regulado en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS) a las transmisiones de activos y pasivos que se realicen en cumplimiento del RDL18/12, en concreto, a las operaciones por las que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas deban ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima.

B. MEDIDAS PARA ESTIMULAR LA VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS. Efecto a partir de 12 DE MAYO DE 2012.

El objeto de esta medida es 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).

* Exención de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

La Disposición Final Primera RDL18/12 añade la Disposición Adicional Decimosexta TRLIS, en la que se regula una exención del 50% de las siguientes 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.

- que hubieran sido adquiridos a título oneroso a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta 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.

- las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada.

Esta exención será compatible, en su caso, con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 42 TRLIS.

No resultará de aplicación esta exención cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a:

- una persona o entidad que forme parte de un grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

- o al cónyuge de la persona anteriormente indicada.

- o a cualquier persona unida a ésta por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

A. MEDIDAS PARA ESTIMULAR LA VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS. Efecto a partir de 12 DE MAYO DE 2012.

* Exención parcial de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

La Disposición Final Segunda RDL18/12 añade la Disposición Adicional Tercera del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (TRLIRNR), en la que se regula una exención del 50% de las siguientes ganancias patrimoniales:

- obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España.

- derivadas de la enajenación de bienes inmuebles urbanos situados en territorio español.

- que hubiesen sido adquiridos a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

* No resultará de aplicación esta exención:

- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a una entidad respecto de la que se

produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (grupo de sociedades), con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

- o cuando tratándose de entidades, el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a:
 - . una persona o entidad que forme parte de un grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.
 - . o al cónyuge de la persona anteriormente indicada.
 - . o a cualquier persona unida a ésta por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

A. MEDIDAS PARA ESTIMULAR LA VENTA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS. Efecto a partir de 12 DE MAYO DE 2012.

* Exención parcial de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

La Disposición Final Tercera RDL18/12 añade la Disposición Adicional Trigésima Séptima del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), en la que se regula una exención del 50% de las siguientes ganancias patrimoniales:

- derivadas de la enajenación de bienes inmuebles urbanos que hubiesen sido adquiridos a título oneroso a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

No resultará de aplicación esta exención:

- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.
- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (grupo de sociedades), con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Cuando el inmueble sea vivienda habitual y resulte aplicable la exención por reinversión en vivienda habitual:

- se aplicará en primer lugar la presente exención del 50% de la ganancia obtenida en la transmisión. Del otro 50% de la ganancia estará exenta la parte proporcional que corresponda a la cantidad reinvertida.