

ÍNDICE

Boletines oficiales

Estado

Lunes 28 de octubre de 2024

Núm. 258

VERI*FACTU PROCESOS DE FACTURACIÓN

[Orden HAC/1177/2024, de 17 de octubre](#), por la que se desarrollan las especificaciones técnicas, funcionales y de contenido referidas en el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación, aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre; y en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

[\[pág. 3\]](#)Miércoles 30 de octubre de 2024

Núm. 262

AUTORIDAD INDEPENDIENTE DE PROTECCIÓN DEL INFORMANTE

[Real Decreto 1101/2024](#), de 29 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de la Autoridad Independiente de Protección del Informante, A.A.I

[\[pág. 9\]](#)

Catalunya

Núm. 9276 - 25.10.2024

PLA SECTORIAL D'HABITATGE (versió en català)

[DECRET 408/2024](#), de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

[\[pág. 10\]](#)

PLAN SECTORIAL DE LA VIVIENDA. (versión en castellano)

[DECRETO 408/2024](#), de 22 de octubre, por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de vivienda y se desarrolla el objetivo de solidaridad urbana previsto en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

[\[pág. 11\]](#)**Consejo de Ministros**

LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

SOSTENIBILIDAD. PROYECTO DE LEY de información empresarial sobre sostenibilidad, mediante la que se modifican el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la Ley de Auditoría de Cuentas.

[\[pág. 12\]](#)

SIMPLIFICACIÓN OBLIGACIONES CONTABLES

MODIFICACIÓN UMBRALES. ANTEPROYECTO DE LEY por la que se modifican los criterios de tamaño de las empresas o grupos de empresas a efectos de información corporativa, a los efectos previstos en el artículo 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

[\[pág. 14\]](#)

Sentencias de interés



EFECTO ARRASTRE

ANULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES. La anulación de las cuentas anuales de un ejercicio (aprobadas en la misma junta general las cuentas anuales de 4 ejercicios) por falta de auditoría no arrastra a las cuentas anuales posteriores ya que cada ejercicio tiene una independencia contable.

[\[pág. 15\]](#)

Sentencia del TSJUE



CONCEPTO DE CONSUMIDOR

HIPOTECA PARA ALQUILER DE VIVIENDA. El TJUE declara que una persona física que contrae un préstamo hipotecario para adquirir un inmueble destinado a arrendamiento a título oneroso puede ser considerada consumidor en el sentido de la Directiva 93/13/CEE, siempre que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional

[\[pág. 17\]](#)

Actualidad del Poder Judicial



COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El Tribunal Supremo avala la decisión de una comunidad de propietarios de instalar cámaras en las zonas comunes para proteger la seguridad de los vecinos

[\[pág. 19\]](#)

Recuerda que



IVA FRANQUICIADO

IVA. El Gobierno debe trasponer a nuestra normativa interna la Directiva sobre el régimen especial del IVA para pequeñas empresas antes del 31 de diciembre de 2024.

[\[pág. 21\]](#)

Boletines Oficiales

Estado

Lunes 28 de octubre de 2024



Núm. 258

VERI*FACTU Procesos de facturación

[Orden HAC/1177/2024, de 17 de octubre](#), por la que se desarrollan las especificaciones técnicas, funcionales y de contenido referidas en el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación, aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre; y en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

[Relación del RD 1007/2023 con la Orden](#)

(en los próximos días os enviaremos esta relación con las [preguntas FAQ](#) de interés publicadas por la AEAT además de un resumen más completo)

Resumen:

NOTA

Antes de la lectura de este resumen es importante resaltar que el **Reglamento** que establecen los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos ([RD 1007/2023](#)) así como **la Orden** que desarrolla las especificaciones técnicas ([Orden HAC/1177/2024](#)) **SÓLO AFECTA** a quien facture a través de un **sistema informático de facturación (SIF)**

IMPORTANTE

PREGUNTA INCORPORADA A LAS FAQ

Expido TODAS mis facturas de forma manual: ¿me afecta el reglamento que establece los requisitos de los sistemas informáticos de facturación? ¿Y su uso hojas de cálculo o procesadores de texto?

En el caso de que la facturación **se produzca de forma manual, por talonarios o escribiendo sobre los mismos a mano o a máquina, no le afectaría el RRSIF** porque no utiliza NINGÚN sistema informático de facturación (SIF) para expedir sus facturas.

Una alternativa sencilla y adecuada que puede servir a sustituir los sistemas manuales es utilizar la aplicación básica de facturación que ofrecerá gratuitamente la Agencia Tributaria en su sede electrónica, siempre y cuando sus funcionalidades y condiciones de uso se ajusten a las necesidades de quien la vaya a utilizar.

Por el contrario, **si se utilizan hojas de cálculo o procesadores** no se puede responder, sin tener conocimiento exacto del sistema, puesto que unos y otros disponen de utilidades de conservación y de procesamiento de datos lo cual los convertiría en Sistemas Informáticos de Facturación.

¿Existe un nuevo Reglamento sobre sistemas y programas informáticos de facturación?



SI, el [Real Decreto 1007/2023](#), de 5 de diciembre aprobó el Reglamento que establecen los requisitos que deben adoptar los **sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación**.

Su objeto es regular cómo deben funcionar los **sistemas informáticos de facturación (SIF)** para asegurar el cumplimiento de los requisitos que establece el artículo 29.2.j) LGT **de forma que se garantice la integridad, conservación, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros de facturación**, sin interpolaciones, omisiones o alteraciones de las que no quede la debida anotación en los sistemas mismos.

Los contribuyentes y proveedores de software deberán cumplir con la normativa antes del **1 de julio de 2025**. (DF 4ª RD 1007/2023)

Los proveedores de servicios estaban a la espera de la publicación de la Orden que especifica los requisitos técnicos. La [Orden HAC/1177/2024](#), de 17 de octubre ha sido publicada el **28 de octubre de 2024**.



De este modo, un procesador de textos que **SOLAMENTE** se utiliza para introducir (e incluso almacenar) las facturas expedidas para imprimirlas, **NO** se considera un SIF (o sea, se considera facturación manual) por lo que no está sometido ni al Reglamento ni a la Orden. Pero si se reutilizan esos datos (dentro del propio procesador, con las funcionalidades de cálculo y/o programación – macros– que estos permitan, o exportándolos / comunicándolos a otros programas o sistemas informáticos) para obtener con ellos otros productos derivados, entonces sí que se considera una facturación utilizando un SIF (y, por lo tanto, debería someterse al Reglamento SIF).

¿A quién afecta el nuevo Reglamento de facturación?

Productores y comercializadores de software de facturación:





- **Cumplir los requisitos técnicos:** A los responsables de garantizar que sus programas cumplan con los requisitos técnicos y funcionales establecidos.
- **Declaración Responsable:** Los desarrolladores deben presentar una declaración formal que certifique el cumplimiento del software con la normativa.

Usuarios del software de facturación:

- A los empresarios y profesionales **que emiten facturas** en el desarrollo de actividades económicas y deben **usar sistemas de facturación (SIF)** que cumplan con los requisitos legales. Aquellos empresarios y profesionales –personas físicas o jurídicas– que, estando establecidos en territorio español, expidan **facturas**, siempre y cuando cumplan las **4** condiciones siguientes (lo que podría denominarse **la “regla de los 4 «NO»”**):
 - a. Que **NO** facturen exclusivamente de **forma manual** (sin ayuda de SIF). Dicho de otro modo, que utilicen algún SIF para expedir facturas.
 - b. Que **NO** estén adscritos, de forma obligatoria o voluntaria, a las exigencias del conocido como Suministro Inmediato de Información o SII.
 - c. Que **NO** tengan su domicilio fiscal en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de la Comunidad Foral de Navarra.
 - d. Que **NO** dispongan de alguna resolución en vigor de no aplicación que les exima de cumplir con el RRSIF, aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre.

¿Quién está obligado a usar el nuevo software (usuario)?

(art. 3 y 4 RD 1007/2023)

 SI	<p>Se aplicará a los obligados tributarios que se indican a continuación, que utilicen sistemas informáticos de facturación, aunque solo los usen para una parte de su actividad:</p> <p>a) Los contribuyentes IS No estarán ser de aplicación las entidades exentas (art 9.1. LIS) ni las entidades parcialmente exentas (art 9.2 a 4 LIS), que estarán sometidas a esta obligación exclusivamente por las operaciones que generen rentas que estén sujetas y no exentas del Impuesto.</p> <p>b) Los contribuyentes del IRPF que desarrollen actividades económicas.</p> <p>c) Los contribuyentes del IRNR que obtengan rentas mediante establecimiento permanente.</p> <p>d) Las entidades en régimen de atribución de rentas que desarrollen actividades económicas, sin perjuicio de la atribución de rendimientos que corresponda efectuar a sus miembros.</p>	 NO	<p>No se aplicará a los</p> <p>a) contribuyentes que estén en el SII.</p> <p>b) A quienes tributen bajo el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del IVA</p> <p>c) A las operaciones por las cuales la obligación de expedir factura se entienda cumplida mediante la expedición del recibo (régimen de compensaciones al adquirir bienes y servicios a personas acogidas al régimen de agricultura, ganadería y pesca) <i>(por las que no se deba expedir factura)</i></p> <p>d) A las realizadas por empresarios que apliquen el régimen especial del recargo de equivalencia (excepto en caso de entregas de bienes inmuebles sujetas y no exentas al IVA) <i>(por las que no se deba expedir factura)</i></p> <p>e) A las realizadas por empresarios en el desarrollo de actividades acogidas al régimen simplificado del impuesto. <i>(por las que no se deba expedir factura)</i></p> <p>f) A las documentadas en facturas por operaciones realizadas a través de E.P. que se encuentren en el extranjero.</p> <p>g) También se excluye el cumplimiento de la norma en relación con aquellas transacciones que, con base en la normativa tributaria (especialmente en el Reglamento de obligaciones de facturación (ROF) RD 1619/2012) no deban documentarse en factura, así como aquellos otros supuestos que dispongan de autorizaciones específicas, emitidas por el Departamento de Gestión de la AEAT para no emitir facturación.</p>
--	---	--	--

¿Qué deben de garantizar los procesos de facturación?

(Art. 8 del RD 1007/2023 y art. 4, 6, 7 y 8 de la Orden HAC/1177/2024)

El sistema informático deberá garantizar:



La integridad e inalterabilidad de los registros de facturación: Generación de un hash único y firma electrónica para cada registro de facturación, asegurando que no se altere el contenido.

La trazabilidad de los registros de facturación: Los registros deben estar vinculados en una cadena cronológica, permitiendo su seguimiento y verificación

La conservación: Los registros deben ser almacenados en un formato legible y estar accesibles, permitiendo exportación segura y respaldo externo.

Remisión de Información: Conexión con la AEAT para la remisión de facturas en tiempo real o bajo requerimiento, mediante protocolos seguros.

Eventos: Registro de incidencias y anomalías en la trazabilidad y seguridad del sistema.

Requisitos de Firma Electrónica: Uso de firma electrónica cualificada basada en estándares europeos.

Código QR en Facturas: Las facturas emitidas deben incluir un código QR que permita su verificación en la AEAT.

El contenido del QR será: (art. 20 y 21 de la Orden HAC/1177/2024)

a) «URL» del servicio de cotejo o remisión de información por parte del receptor de la factura, del cual se informará en la sede electrónica de la AEAT

b) Información de la factura que formará parte de la «URL»:
1º NIF del obligado a expedir la factura.

2º Número de serie y número de la factura expedida.

3º Fecha de expedición de la factura.

4º Importe total de la factura.

Formato XML: Los registros deben cumplir con la codificación UTF-8 en formato XML.

¿Existen modalidades de cumplimiento de las obligaciones de funcionamiento de los Sistemas Informáticos de Facturación (SIF)?

Existen **dos modalidades de cumplimiento, igualmente válidas**, que se regulan en el Reglamento aprobado por Real Decreto 1007/2023:

- La **modalidad VERI*FACTU**, que exige que los registros informáticos de factura sean remitidos a la sede electrónica de la Agencia Tributaria inmediatamente después de su producción, evitándose con ello su alteración posterior, y asegurando su conservación.

Las facturas producidas por este procedimiento **serán facturas verificables**, dado que podrán ser consultadas en la sede electrónica por el cliente para asegurarse de su calidad fiscal, utilizando para ello el QR incorporado a la factura.

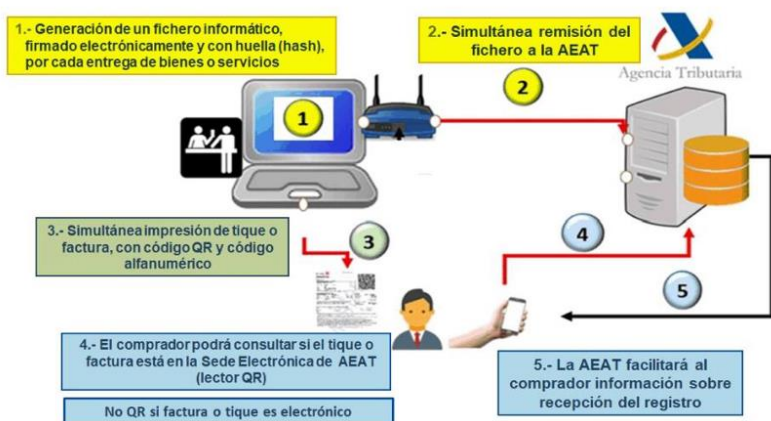
- La **modalidad NO VERI*FACTU**, que **no exige la remisión a Sede Electrónica de los registros de facturación, pero como contrapartida, exige requisitos adicionales de seguridad** que incluyen la firma producida por el sistema emisor y la llevanza y conservación de un “Registro de Eventos” del sistema en los términos reglamentariamente establecidos.

Las facturas producidas por esta modalidad no serán facturas verificables, dado que no podrán ser consultadas en la sede, **pero también incorporarán el Código QR en la factura y podrán ser comunicadas a la Agencia Tributaria.**

¿Qué es el Sistema VERI*FACTU?

(Art. 16 del RD 1007/2023 y art16 y 17 de la Orden HAC/1177/2024)

El Decreto introduce la opción del sistema VERI*FACTU, que permite la remisión voluntaria de facturas en tiempo real a la Agencia Tributaria. La AEAT pondrá a disposición de los obligados tributarios un sistema de “facturas verificables” que estos podrán utilizar de forma voluntaria.



Características:

- Los sistemas que implementen VERI*FACTU se consideran **“facturas verificables”**
- **No requieren firma electrónica** adicional, ya que el envío en tiempo real garantiza su integridad.
- Si se utiliza el sistema VERI*FACTU ofrecido por la AEAT se presume que cumplen los requisitos establecidos en el Reglamento.
- La opción por el uso de este sistema se prorrogará, al menos, hasta la finalización del año natural (es decir, 31 de diciembre) en el que se haya producido el primer envío.

El sistema VERI*FACTU estará disponible por la AEAT el **29 de julio de 2025**

REQUISITOS	SISTEMAS INFORMÁTICOS DE FACTURACIÓN (SIF NO VERI*FACTU)	VERI*FACTU
------------	--	------------

TRAZABILIDAD (encadenamiento)	✓	✓
INTEGRIDAD E INALTERABILIDAD (huella hash)	✓	✓
GESTIÓN FIRMA ELECTRÓNICA (no repudio de archivos por la AEAT)	✓	—
CONSERVACIÓN (almacenamiento)	✓	—
ACCESIBILIDAD	✓	—
LEGIBILIDAD (formato AEAT)	✓	✓

¿Qué sanciones contempla la Ley General Tributaria con ciertos sistemas y programas informáticos o electrónicos que no cumplan con los requisitos exigidos?

(Art. 202 bis de la Ley 58/2003)

El artículo 201 bis de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), prevé dos tipos de sanciones, ambas graves:

- **A la fabricación, producción y comercialización de sistemas informáticos que no cumplan** con lo dispuesto en el artículo 29.2.j) de la LGT y su normativa de desarrollo (reglamento, orden ministerial y documentación relacionada de la sede electrónica de la Agencia Tributaria).

La cuantía estipulada es de **150.000 euros fijos por cada ejercicio económico** en el que se hayan producido ventas de este tipo de sistemas informáticos y por cada tipo distinto de estos que sea objeto de la infracción.

Por otro lado, cuando no se certifiquen dichos sistemas informáticos estando obligados a ello, se sancionará con **1.000 euros por sistema informático comercializado sin dicha certificación**.

- **A la tenencia de sistemas informáticos** que no se ajusten a lo establecido en el artículo 29.2.j) de la LGT, cuando los mismos no estén debidamente certificados teniendo que estarlo por disposición reglamentaria o cuando se hayan alterado o modificado los dispositivos certificados. El importe es de **50.000 euros por cada ejercicio**.

ALGUNAS FAQs DE INTERÉS: ([preguntas frecuentes publicadas por la AEAT](#))

Un pequeño comerciante de venta al por menor, dispone de una o varias balanzas para el peso y una máquina registradora donde teclea manualmente las ventas que previamente se han pesado en una balanza, finalmente expide justificante acumulado (que no es factura simplificada) donde se ven las pesadas y los precios por producto. ¿Este pequeño comerciante está sujeto al RRSIF?

En el supuesto de que el empresario individual estuviera obligado a expedir factura (ordinaria o simplificada), **desde el momento que utiliza un sistema informático de facturación consistente en una caja para registrar** las ventas realizadas e imprimir para cada una de ellas lo que debería ser una factura simplificada para entregar al cliente **está sujeto al RD 1007/2023**, de 5 de diciembre, y al reglamento por él aprobado, por lo que deberá cumplirlo, **bien adaptando las cajas registradoras** (si esto fuera posible), **bien adquiriendo algún sistema informático de facturación (SIF) adaptado**.

En cuanto a la **balanza electrónica**, si el empresario o profesional la utiliza solo para pesar el producto y obtener el importe que luego introduce manualmente en la caja registradora para expedir la factura simplificada final, no se consideraría SIF, sino un elemento -independiente- auxiliar de medida (y, en su caso, de cálculo del importe asociado al producto, según su precio por kilogramo). En este caso, el SIF sería la caja registradora, por lo que la balanza electrónica no tendría por qué adaptarse al RD 1007/2023.

Sin embargo, hay balanzas electrónicas con funcionalidades más potentes que permiten acumular los importes de los diferentes productos pesados y expedir en unidad de acto una factura simplificada de la compra total realizada (entre otras posibles funcionalidades), por lo que entonces sí serían consideradas SIF al ser utilizadas también como cajas registradoras. Dicho de otro modo, serían SIF con otros elementos electrónicos auxiliares (en este caso, para el pesaje) añadidos. Si es así, entonces deberían adaptarse al RD 1007/2023 y al reglamento por él aprobado. Las conexiones a internet pueden gestionarse a través de líneas telefónicas y, por otra parte, los sistemas de emisión de facturas no verificables permiten la custodia de los ficheros en la sede local.

Normativa/Doctrina: [Artículo 3](#) del reglamento aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre.

Me dedico al alquiler de viviendas y locales de negocios: ¿debo adaptar mi sistema informático de facturación al reglamento que establece los requisitos de los sistemas informáticos de facturación?

El artículo 3 del Reglamento SIF, aprobado por el Real Decreto 1007/2023 especifica cuál es el ámbito subjetivo de la normativa al referirlo a los contribuyentes del Impuesto de Sociedades (es decir entidades y sociedades mercantiles), del IRPF que desarrollen actividades económicas y del IRNR que desarrollen su actividad por medio de Establecimiento Permanente –que aplicarán con especialidades la normativa de Impuesto de Sociedades-, así como las entidades en régimen de atribución de rentas que desarrollen actividades económicas.

Para dar respuesta a la pregunta **es preciso determinar previamente si el alquiler de viviendas o locales se realiza por mediación de una persona jurídica** (en cuyo caso entra en el ámbito de la letra a) del artículo 3 mencionado) y **si el arrendamiento de inmuebles tiene la consideración de actividad económica a los efectos del IRPF** (en cuyo caso entraría en el ámbito de la letra b) del artículo 3 mencionado). Así pues, por lo que se refiere a IRPF, es preciso determinar **si el arrendamiento realizado supone la realización de actividad económica o por el contrario es fuente de rendimientos del capital inmobiliario**. Para la consideración como actividad económica se exige una ordenación por cuenta propia de los medios humanos y materiales, entre otros la existencia de local dedicado a ello y personal contratado. En otro caso la actividad de arrendamiento no sería empresarial.

Por lo tanto, **si la actividad no tiene consideración empresarial, no será actividad económica en el sentido del artículo 3.1.b) RRSIF, y en ese caso el arrendador no deberá adaptarse porque no se está desarrollando actividad económica**.

Normativa/Doctrina: [Artículo 3.1](#) del reglamento aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre.

Un grupo de empresas con el mismo SIF, donde está en SII y otra no, ¿La empresa que está acogida al SII debe cumplir con el reglamento que establezca los requisitos de los sistemas informáticos de facturación?

La normativa contempla a los obligados tributarios de **forma individualizada** (no por grupos) en los que se refiere a sus obligaciones de facturación, por lo que, **aunque pertenezcan al mismo grupo de empresas, deberán cumplir con sus obligaciones de facturación con arreglo a su condición**. Por lo tanto, **el SIF de cada sociedad** debe cumplir con las obligaciones de facturación que le correspondan a la misma. Debe señalarse no obstante que voluntariamente las entidades de un grupo pueden darse de alta en el SII a fin de mantener una homogeneidad de gestión con el grupo al que pertenezcan.

Por otro lado, existen productos de mercado capaces de aplicar los requisitos de ambas normativas.

Normativa/Doctrina: [Artículo 3.1](#) del reglamento aprobado por el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre.

El Real Decreto se refiere a informantes que revelan infracciones normativas que afectan o menoscaban el interés general. Estos son trabajadores, funcionarios, colaboradores o cualquier persona que, en el ámbito de una relación profesional pública o privada, tenga conocimiento de conductas ilícitas o irregulares en el seno de una organización, ya sea pública o privada.

El objetivo es proteger a quienes denuncian actos como fraudes, corrupción, o infracciones graves que atenten contra el ordenamiento jurídico de la Unión Europea o de España, especialmente en ámbitos sensibles como:

- Contratación pública
- Servicios financieros
- Prevención de blanqueo de capitales
- Protección de datos
- Medio ambiente
- Seguridad alimentaria y sanitaria

Naturaleza de la A.A.I.:

- La A.A.I. es un organismo público, independiente y con personalidad jurídica propia, adscrito organizativamente al Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, aunque actúa con autonomía total.
- Tiene como misión principal asegurar la protección de los informantes y promover la lucha contra la corrupción, colaborando con otros organismos nacionales y europeos.

Estructura Organizativa:

- La estructura de la A.A.I. incluye la Presidencia, el órgano de mayor autoridad, y la Comisión Consultiva de Protección del Informante, un órgano colegiado asesor.
- Dependen también de la Presidencia tres departamentos con funciones específicas: el Departamento de Protección del Informante, el Departamento de Seguimiento y Régimen Sancionador, y la Gerencia.

Funciones Principales de la A.A.I.:

- Gestionar el canal de denuncias externas para recibir y procesar comunicaciones sobre infracciones.
- Proteger y apoyar a los informantes conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2023.
- Asesorar al gobierno y emitir informes obligatorios sobre proyectos que afecten a la protección de informantes.
- Ejercer potestades sancionadoras en casos de infracción y emitir circulares y recomendaciones para mejorar la gestión pública en prevención de delitos.

Entrada en Vigor

El Real Decreto entra en vigor **el día siguiente a su publicación en el BOE**, esto es el **31 de octubre de 2024**.

Catalunya

Núm. 9276 - 25.10.2024



PLA SECTORIAL D'HABITATGE (versió en català)

[DECRET 408/2024](#), de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de

solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Objectius de solidaritat urbana i percentatge mínim d'habitatges socials

El decret introdueix un objectiu de solidaritat urbana, que exigeix que a les àrees d'alta demanda residencial (classificades en els tipus 1, 2 i 3) es garanteixi un mínim del **15% d'habitatges** destinats a polítiques socials en relació amb el total d'habitatges principals en un termini de **20 anys**. Aquest objectiu es divideix en períodes quinquennals amb fites específiques per a cada tipus d'àrea:

- **Àrees tipus 1:** Major intensitat de compliment en els tres primers quinquennis.
- **Àrees tipus 2 i 3:** Intensitat de compliment ajustada en funció de les característiques locals i dels municipis que desitgin ser inclosos en àrees de demanda residencial acreditada.

A més, es permet que els municipis contigus a àrees d'alta demanda puguin sol·licitar la seva inclusió i assolir les ràtios mínimes d'habitatges socials establertes.

Increment del parc d'habitatges de lloguer social

El pla busca incrementar el parc de lloguer social fins a un **9% del total d'habitatges** principals a Catalunya. Per a això, els municipis d'alta demanda han de dedicar part del sòl a la construcció d'habitatges de lloguer social, promovent l'accessibilitat a l'habitatge i la cohesió social. Els percentatges específics es fixen segons el tipus d'àrea i les característiques de cada municipi, prioritzant la destinació d'un 50% del sòl residencial nou a habitatges de protecció pública en algunes zones.

Seguiment i adaptació dels plans locals

El decret exigeix que els municipis afectats adaptin els seus plans locals d'habitatge per a alinear-se amb els objectius del Pla territorial i estableix un sistema de seguiment quinquennal del compliment dels objectius de solidaritat urbana. Així mateix, es podran constituir mancomunitats entre municipis per a assolir col·lectivament els objectius d'habitatge social, optimitzant així l'ús dels recursos.

Fons de solidaritat i programes específics

Es crea un fons econòmic de solidaritat urbana per donar suport al compliment d'aquests objectius. El decret també preveu programes específics, com el d'inspecció d'habitatges per identificar les vacants i mobilitzar habitatges cap al lloguer social.

Aquest marc regulador emfatitza la importància de polítiques sostenibles d'habitatge social i promou la col·laboració entre la Generalitat, els municipis i entitats privades per a aconseguir un sistema d'habitatge més equitatiu i accessible a Catalunya.

PLAN SECTORIAL DE LA VIVIENDA. (versión en castellano)

[DECRETO 408/2024](#), de 22 de octubre, por el que se aprueba el Plan territorial sectorial de vivienda y se desarrolla el objetivo de solidaridad urbana previsto en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

El **Decreto 408/2024** establece un Plan territorial sectorial de vivienda en Cataluña, enfocado en asegurar un mínimo de viviendas dedicadas a políticas sociales y el aumento del parque de alquiler social, en cumplimiento de la **Ley 18/2007 del derecho a la vivienda**.

Objetivos de solidaridad urbana y porcentaje mínimo de viviendas sociales

El decreto introduce un **objetivo de solidaridad urbana**, que exige que en las áreas de alta demanda residencial (clasificadas en tipos 1, 2 y 3) se garantice un mínimo del **15% de viviendas dedicadas** a políticas sociales en relación con el total de viviendas principales en un **plazo de 20 años**. Este objetivo se divide en períodos quinquenales con metas específicas para cada tipo de área:

- **Áreas tipo 1:** Mayor intensidad de cumplimiento en los tres primeros quinquenios.
- **Áreas tipo 2 y 3:** Intensidad de cumplimiento ajustada en función de las características locales y de los municipios que deseen ser incluidos en áreas de demanda residencial acreditada.

Además, se permite que los municipios contiguos a áreas de alta demanda puedan solicitar su inclusión y alcanzar las ratios mínimas de viviendas sociales establecidas.

Incremento del parque de viviendas de alquiler social

El plan busca incrementar el parque de **alquiler social** hasta un **9% del total de viviendas principales en Cataluña**. Para esto, los municipios de alta demanda deben dedicar parte del suelo a la construcción de viviendas de alquiler social, promoviendo la accesibilidad a la vivienda y la cohesión social. Los porcentajes específicos se fijan según el tipo de área y las características de cada municipio, priorizando la destinación de un 50% del suelo residencial nuevo a viviendas de protección pública en algunas zonas.

Seguimiento y adaptación de los planes locales

El decreto exige que los municipios afectados adapten sus planes locales de vivienda para alinearse con los objetivos del Plan territorial y establece un sistema de **seguimiento quinquenal** del cumplimiento de los objetivos de solidaridad urbana. Asimismo, se podrán constituir mancomunidades entre municipios para alcanzar colectivamente los objetivos de vivienda social, optimizando así el uso de los recursos.

Fondo de solidaridad y programas específicos

Se crea un **fondo económico de solidaridad urbana** para apoyar el cumplimiento de estos objetivos. El decreto también prevé programas específicos, como el de inspección de viviendas para identificar las vacantes y movilizar viviendas hacia el alquiler social.

Este marco regulador enfatiza la importancia de **políticas sostenibles de vivienda social** y promueve la colaboración entre la Generalitat, los municipios y entidades privadas para lograr un sistema de vivienda más equitativo y accesible en Cataluña.

Consejo de Ministros

LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

SOSTENIBILIDAD. El Consejo de Ministros aprueba el PROYECTO DE LEY de información empresarial sobre sostenibilidad, mediante la que se modifican el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la Ley de Auditoría de Cuentas.

Además, se solicita la tramitación parlamentaria por el procedimiento de urgencia



Fecha: 27/09/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Referencia al Consejo de Ministros de 29/10/2024](#)

LEY DE INFORMACIÓN EMPRESARIAL SOBRE SOSTENIBILIDAD

El Consejo de Ministros ha aprobado el proyecto de Ley de Información Empresarial sobre Sostenibilidad para su remisión a las Cortes, por el que se modifican el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la Ley de Auditoría de Cuentas. Asimismo, se ha informado, en primera vuelta del anteproyecto de Ley **por el que se modifican los criterios de tamaño de las empresas o grupos de empresas a efectos de información corporativa.**

Con ello se **trasponen dos directivas europeas** que mejoran el marco de presentación y verificación de la información sobre **cuestiones medioambientales, sociales y de gobernanza, y racionalizan las obligaciones de presentación de información corporativa para las empresas.**

La Ley de Información Empresarial sobre **Sostenibilidad** será aplicable a todas las **grandes empresas y grupos de empresas, y también, a medianas y pequeñas empresas cotizadas** (excepto microempresas).

Cabe señalar que las pymes cotizadas dispondrán de una serie de facilidades, como son: un contenido de información obligatoria más reducido, unas normas europeas específicas con las que presentar dicha información y un periodo adicional para prepararse de cara a esta nueva exigencia.

La sostenibilidad como factor de crecimiento empresarial europeo

El **informe de sostenibilidad** incluye información relativa al impacto que genera la empresa sobre las cuestiones de sostenibilidad, así como información necesaria para comprender cómo afectan **factores medioambientales, sociales o los relativos a derechos humanos y gobernanza**, en la evolución, resultados y la situación de la empresa o grupo.

Asimismo, el proyecto de Ley establece que la **elaboración del informe sea conforme a un marco único de presentación para todas las empresas europeas**, así como la obligación de presentarlo en un formato electrónico único, que permitirá una mayor comparabilidad de la información de las empresas a nivel europeo.

Además, la verificación independiente del informe sobre sostenibilidad que ya llevan a cabo las empresas españolas por exigencia de la ley vigente se regula ahora, por exigencia de la Directiva, de manera análoga a la auditoría de los estados financieros.

Para cumplir todos estos objetivos **se modifica la Ley de Auditoría de Cuentas y el Registro de Auditores pasa a denominarse Registro Oficial de Auditores de Cuentas y de Verificadores de Información sobre Sostenibilidad**. De esta forma, **el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) se encargará de la supervisión** de esta actividad de verificación de la información sobre sostenibilidad, en términos análogos a la auditoría de cuentas.

En definitiva, este proyecto de ley supone un avance en términos de transparencia empresarial y responsabilidad social de las empresas, lo que es un instrumento indispensable y efectivo para el logro de los objetivos de desarrollo sostenible, ya que establece un marco consistente para entender cómo los factores sociales y medioambientales impactan en la actividad de las empresas, pero también como dicha actividad impacta en la sociedad y en el medio ambiente.

Su entrada en vigor será escalonada para facilitar la adaptación a la normativa europea. De esta forma, la obligación de información afecta a:

1. Todas las empresas grandes. Cuando el activo supere los **25 M€** y el importe neto de la cifra anual de negocios supere los **50 M€**. Distinguiendo dos grupos:

- **Empresas grandes de interés público** y entidades dominantes de grupos de interés público, de más de 500 trabajadores en ambos casos. Desde **1 de enero de 2024**.
- **Resto de empresas grandes y entidades dominantes de grupos grandes.** Desde **1 de enero de 2025**.

2. PYMES cotizadas (con la excepción de microempresas y de PYMES que coticen en mercados alternativos y de crecimiento); aseguradoras cautivas que sean grandes, y entidades de crédito definidas como pequeñas y no complejas. Desde **1 de enero de 2026**.

3. Tanto las filiales como las sucursales españolas de empresas de terceros países que tengan un volumen de negocio en el territorio de la UE superior a **150 M€** deberán presentar esta información a partir de **1 de enero de 2028**.

SIMPLIFICACIÓN OBLIGACIONES CONTABLES

MODIFICACIÓN UMBRALES. ANTEPROYECTO DE LEY por la que se modifican los criterios de tamaño de las empresas o grupos de empresas a efectos de información corporativa, a los efectos previstos en el artículo 26.4 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.



Fecha: 27/09/2024

Fuente: web de la AEAT

 Enlace: [Referencia al Consejo de Ministros de 29/10/2024](#)

Modificación umbrales de tamaño de empresas para la simplificación de obligaciones contables

También hoy el Consejo de Ministros ha sido informado en primera vuelta del **Anteproyecto de Ley por la que se modifican los criterios de tamaño de las empresas o grupos de empresas a efectos de información corporativa**. Se trata de una transposición de directiva ligada a la anterior, si bien su aprobación por la Comisión Europea fue posterior a la Directiva de Información corporativa sobre Sostenibilidad.

La medida tendrá una incidencia económica positiva puesto que reducirá las cargas administrativas de las empresas. El incremento de los umbrales de tamaño **reducirá el ámbito aplicación de los requisitos de presentación de los estados financieros, lo que supondrá la simplificación de obligaciones contables para las empresas**. De esta forma, determinadas empresas calificadas actualmente como grandes pasarán a tener la consideración de empresas medianas y ello les permitirá acogerse a la posibilidad de elaborar modelos abreviados o acogerse al plan general de contabilidad de pymes.

Los nuevos umbrales atienden a una actualización de los importes que responde a la inflación en los últimos años. Éstos se refieren al activo, volumen neto de negocio, no variando el relativo al número de empleados durante el ejercicio:

Pequeña empresa (límite superior)	Anterior	Nuevo
Total Activo	4.000.000	5.000.000
Volumen neto de negocio	8.000.000	10.000.000
Número de empleados	50	50
Empresa mediana (límite superior)	Anterior	Nuevo
Total Activo	20.000.000	25.000.000
Volumen neto de negocio	40.000.000	50.000.000
Número de empleados	250	250
Empresa grande (límite inferior)	Anterior	Nuevo
Total Activo	20.000.000	25.000.000
Volumen neto de negocio	40.000.000	50.000.000
Número de empleados	250	250

Sentencia de interés

EFFECTO ARRASTRE

ANULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES. La anulación de las cuentas anuales de un ejercicio (aprobadas en la misma junta general las cuentas anuales de 4 ejercicios) por falta de auditoría no arrastra a las cuentas anuales posteriores ya que cada ejercicio tiene una independencia contable.



Fecha: 12/07/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Santa Cruz de Tenerife de 29/05/2024](#)



Antecedentes y Hechos

- Este caso se origina por la demanda de MENUCE S.A., quien impugnó los acuerdos sociales adoptados en la Junta General de URBANIZACIÓN PLAYA FAÑABE S.A., **celebrada el 3 de diciembre de 2015**.
- En esta junta de 3 de diciembre de 2015 se aprobaron las Cuentas Anuales de 4 ejercicios (2010, 2011, 2012 y 2013).
- La reclamación de MENUCE S.A. se basó en la **falta de una auditoría independiente** y en la supuesta distorsión de la información financiera de la sociedad, cuestionando así la

validez de las cuentas anuales de 2010 y 2011.

- En primera instancia, el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Santa Cruz de Tenerife anuló los acuerdos relativos a las cuentas de **2010 y 2011**, pero desestimó los motivos de nulidad para los ejercicios de **2012 a 2014**.
- Ambas partes apelaron la sentencia: MENUCE S.A. solicitó que se **anularan todos los acuerdos de dicha Junta**, mientras que URBANIZACIÓN PLAYA FAÑABE S.A. pidió la revocación de la nulidad parcial de los acuerdos.

Fallo del Tribunal

- La Audiencia Provincial desestima los recursos de apelación presentados por ambas partes y confirma la nulidad de los acuerdos sociales únicamente **en relación con las cuentas anuales de 2010 y 2011**.
- No se impone la nulidad para los acuerdos de los ejercicios **2012 a 2014**, y se condena a ambas partes a las costas.

Fundamentos Jurídicos

Derecho de Información del Socio:

- El tribunal evaluó el derecho de información al socio minoritario de acuerdo con el artículo 272.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, **que permite a los socios obtener los informes de auditoría desde la convocatoria de la Junta**. Se concluyó que el derecho no fue vulnerado ya que los informes estaban disponibles en el plazo adecuado.

Obligación de Auditoría Independiente:

- Se confirmó que, para los **ejercicios 2010 y 2011**, debía realizarse una auditoría por un auditor designado por el Registrador, algo incumplido en este caso, afectando la validez de los acuerdos de dichos ejercicios (artículo 205.2 LSA). **Este incumplimiento justifica la nulidad parcial de los acuerdos**, al no garantizarse un control independiente de las cuentas.

Ausencia de Efecto Extensivo (Arrastre):

- Siguiendo la doctrina establecida en la STS de 9 de julio de 2012, el tribunal concluyó que **la nulidad de las cuentas de 2010 y 2011 no afecta automáticamente a las cuentas de los ejercicios posteriores, ya que cada ejercicio tiene una independencia contable.**

Artículos Aplicables

[Artículo 272.2](#) del Real Decreto Legislativo 1/2010: Regula el derecho de los socios a obtener los informes de auditoría en una Junta General.

Referencias a Jurisprudencia Similar

[STS 745/2001](#) y [STS 663/2008](#): Declaran la nulidad de acuerdos sociales por falta de auditoría independiente, protegiendo el derecho de información.

SAP Madrid de [16 de marzo de 2015](#): En un sentido similar, establece la nulidad cuando no se cumple el derecho de los socios minoritarios a una auditoría independiente.

SAP Cádiz de [12 de septiembre de 2013](#): Ratifica que, en ausencia de pruebas periciales sólidas, no puede inferirse que las cuentas no reflejen una imagen fiel de la sociedad.

Sentencia del TSJUE

CONCEPTO DE CONSUMIDOR

HIPOTECA PARA ALQUILER DE VIVIENDA. El TJUE declara que una persona física que contrae un préstamo hipotecario para adquirir un inmueble destinado a arrendamiento a título oneroso puede ser considerada consumidor en el sentido de la Directiva 93/13/CEE, siempre que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional



Fecha: 24/10/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TSJUE de 24/10/2024 Asunto C-347/23](#)



Antecedentes y hechos del caso:

- LB y JL, dos ciudadanos polacos que en 2008 residían en Londres y no ejercían actividad profesional en Polonia, contrataron una hipoteca indexada al franco suizo con el banco polaco Getin Noble Bank S.A. con el fin de adquirir un inmueble en Varsovia.
- La vivienda adquirida fue destinada a arrendamiento, destinando los ingresos obtenidos de dicho arrendamiento al pago de la hipoteca. En 2019, los demandantes liquidaron el préstamo y vendieron el inmueble, solicitando en diciembre de ese mismo año la devolución de las cuotas mensuales pagadas, alegando que el contrato incluía cláusulas abusivas. Getin Noble Bank se opuso, alegando que LB y JL actuaron como profesionales, no como consumidores, por destinar el inmueble a generar ingresos.

Cuestión prejudicial:

- El Tribunal Regional de Varsovia planteó al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) una cuestión prejudicial para determinar si, en este contexto, LB y JL **pueden considerarse consumidores** en el sentido de la Directiva 93/13/CEE sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, considerando que el contrato fue suscrito con fines de inversión y no residenciales.

Fallo del Tribunal

- El TJUE declara que una persona física que contrae un préstamo hipotecario para adquirir un inmueble destinado a arrendamiento a título oneroso **puede ser considerada consumidor** en el sentido de la Directiva 93/13/CEE, siempre que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional. Así, el hecho de que el inmueble genere ingresos no implica necesariamente que el prestatario actúe como un profesional.

Fundamentos del fallo

Interpretación del concepto de “consumidor”

- La Directiva 93/13/CEE define como **consumidor a quien**, en el marco de un contrato, **actúe fuera de una actividad profesional**. El TJUE reitera que el criterio de consumidor es funcional y objetivo, basándose en la situación de inferioridad del consumidor respecto al profesional en cuanto a negociación y nivel de información. En este caso, LB y JL no ejercían actividad comercial ni profesional en el ámbito inmobiliario en el momento de la contratación.

Protección del consumidor en contratos

- El TJUE recuerda que el concepto de consumidor debe interpretarse **de forma amplia** para garantizar una protección eficaz frente a las cláusulas abusivas, incluyendo a personas físicas que, como en este caso, destinen un inmueble a alquilar con fines de inversión privada y no profesional.

Finalidad de la Directiva 93/13/CEE

- El tribunal sostiene que excluir del concepto de consumidor a una persona física que pretende obtener ingresos mediante un contrato de arrendamiento **limitado impediría garantizar la protección de la Directiva 93/13 a quienes actúan en situaciones privadas sin experiencia profesional**. Así, el uso de servicios financieros para obtener ingresos no desvirtúa la protección que la Directiva ofrece a consumidores que actúan en un ámbito ajeno a su actividad profesional.

Artículos en los que se basa esta sentencia

Artículo 2, letra b), de la [Directiva 93/13/CEE](#): Define “consumidor” como toda persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional. Este artículo es clave para determinar si LB y JL pueden ser considerados consumidores, dado que no ejercían actividad profesional en la gestión inmobiliaria en el momento de la firma del contrato.

Artículo 267 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE): Este artículo permite a los tribunales nacionales plantear cuestiones prejudiciales al TJUE para interpretar la legislación de la Unión. En este caso, el Tribunal Regional de Varsovia usa este recurso para obtener interpretación sobre la aplicación de la Directiva 93/13.

Sentencias de referencia

Sentencia [C-570/21](#) (YYY) del 8 de junio de 2023: Ratifica la interpretación amplia del concepto de consumidor y señala que cualquier persona física que actúe fuera del ámbito de una actividad profesional puede beneficiarse de la protección de la Directiva 93/13, aun cuando obtenga ingresos del contrato. Esta sentencia establece una jurisprudencia clara que respalda el fallo del presente caso.

Sentencia [C-455/21](#) (Lyonesse Europe) del 8 de junio de 2023: El TJUE subraya el carácter objetivo de la condición de consumidor y afirma que esta no depende del conocimiento específico del consumidor sobre el contrato, sino de si la actividad realizada es ajena al ámbito profesional. Esta sentencia también apoya el criterio funcional usado en el fallo.

Actualidad del Poder Judicial

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El Tribunal Supremo avala la decisión de una comunidad de propietarios de instalar cámaras en las zonas comunes para proteger la seguridad de los vecinos

Considera que la medida es proporcionada porque en el edificio se habían producido actos de vandalismo

PODER
JUDICIAL
ESPAÑA

Fecha: 29/10/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: SENTENCIA TODAVÍA NO PUBLICADA



La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha avalado la decisión de una comunidad de propietarios de instalar cámaras de videovigilancia en las zonas comunes del edificio para **proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes**.

El tribunal ha desestimado la demanda interpuesta por una vecina contra la decisión de su comunidad de instalar un sistema de videovigilancia para evitar que se produjeran actos vandálicos como el que había sufrido un vecino antes de la instalación de estas.

La demandante consideraba que se vulneraba su derecho a la intimidad, por lo que debían ser retiradas, y además solicitaba una indemnización de 2500 euros por daño moral. Según la demanda, en el edificio de tres plantas vivían dos vecinos, que eran familiares entre sí, y la demandante, que admitió que su relación con ellos no era buena.

Alegaba que se habían instalado cámaras en cada una de las plantas, que enfocaban a la puerta de cada piso, con lo que quedaban controladas las salidas y entradas de sus invitados y familia e incluso se grababa el interior de su vivienda en el momento en el que la puerta se abría, con lo que se filmaban dos de las estancias de su domicilio.

Un juzgado de Madrid desestimó la demanda tras valorar que el acuerdo de instalar las cámaras se había adoptado con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad **-más de las 3/5 cuotas de participación en la propiedad horizontal-** y que la decisión de la comunidad venía precedida por un acto vandálico que sufrió el vecino del primer piso del inmueble, por lo que el fin último de la instalación de la cámara era evitar que se produjesen situaciones como la ocurrida previamente.

Asimismo, **el juzgado valoró que solo el técnico o el administrador podían acceder a las grabaciones**, que la Agencia Española de Protección de Datos había inadmitido la reclamación de la demandante, **que se había avisado de su instalación con carteles informativos, que no se habían registrado imágenes de la vía pública, que no se había enfocado al interior del inmueble (a excepción de su acceso) y que no se conservaban las imágenes por un plazo superior a 30 días**. También consideró probado que las cámaras no grababan el interior de su vivienda. La Audiencia Provincial de Madrid confirmó la decisión del juzgado.

Título legitimador y proporcionalidad de la medida para proteger la seguridad de los vecinos

El Tribunal Supremo precisa que, “al contrario de lo que afirma la recurrente, en la instancia se ha descartado que las cámaras instaladas en las zonas comunes del edificio permitan captar imágenes en el interior de la vivienda de la demandante. Por tanto, solo las captan en las zonas comunes del edificio”.

En su sentencia, ponencia del magistrado Rafael Sarazá, considera que la instalación de cámaras de este tipo puede suponer una afectación de cierta intensidad en el derecho a la intimidad de los vecinos, aunque solo puedan captar y grabar imágenes en las zonas comunes del edificio. Por eso, se exige “un título legitimador de dicha instalación y que la afectación del derecho a la intimidad personal y familiar de los vecinos causada por la instalación del sistema de videovigilancia sea proporcionada”.

Para la Sala, en el supuesto examinado concurre el título legitimador puesto que la instalación de dicho sistema de videovigilancia fue objeto de un acuerdo de la junta de propietarios del edificio adoptado con los requisitos necesarios para la adopción de acuerdos en estas juntas y con las mayorías que exige el artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal para este tipo de acuerdos.

En cuanto al principio de proporcionalidad en la limitación del derecho fundamental a la intimidad personal y familiar, explica que la instalación de dicho sistema de videovigilancia es “idónea para la finalidad legítima de proteger la seguridad de los vecinos y de sus bienes”.

El tribunal concluye que **puede considerarse “razonablemente justificada su necesidad por el acaecimiento de actos de vandalismo en el edificio con anterioridad a su instalación, sin que se haya alegado siquiera que exista otra medida más moderada para la consecución de la finalidad indicada”**.

Y, por último, señala que la afectación al derecho a la intimidad personal y familiar de la demandante no es desproporcionada, no solo porque la instalación y puesta en funcionamiento de las cámaras era conocida por los vecinos, entre ellos la demandante, y porque solo se captan imágenes de las zonas comunes del edificio, sino también por las cautelas adoptadas para custodiar las imágenes y para que el acceso a tales imágenes grabadas por el sistema esté muy limitado.

Afectación del derecho a la intimidad

Conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, la sentencia explica que el derecho a la intimidad, como todos los derechos, **no es un derecho absoluto** y que en un edificio en régimen de propiedad horizontal puede llegar a saberse, por diversos medios, quiénes acceden al edificio e incluso quiénes lo hacen a determinadas viviendas, lo que supone una limitación del derecho a la intimidad de los vecinos.

Cita como ejemplo que las puertas de las viviendas suelen estar dotadas de mirillas que permiten a sus moradores observar quién pasa por delante o puede acordarse el establecimiento de un servicio de conserjería, en cuyo caso el conserje podrá tener conocimiento de quiénes acceden al edificio e incluso pueden llegar a conocer a qué vivienda se dirige quien accede al edificio.

Por ello, entiende que “resultaría excesivo que se impidiera a los vecinos tener una mirilla en la puerta de sus viviendas o se negara la posibilidad de establecer un servicio de conserjería porque tales medidas afectan al derecho a la intimidad de los moradores del edificio. Se trata de limitaciones de dicho derecho a la intimidad acordes a los usos sociales que delimitan la protección de este derecho fundamental (art. 2.1 de la Ley Orgánica 1/1982, de 5 de mayo) y que se encuentran justificadas por la protección de la seguridad de las personas que viven en el edificio y de sus bienes, y por el adecuado servicio al edificio”.

Recuerda que

IVA FRANQUICIADO

IVA. El Gobierno debe trasponer a nuestra normativa interna la Directiva sobre el régimen especial del IVA para pequeñas empresas antes del 31 de diciembre de 2024.



Fecha: 15/10/2024

Fuente:

Enlace:

Recordamos que el 2 de marzo de 2020 se publicó en el DOUE la [Directiva \(UE\) 2020/285](#), del 18 de febrero de 2020, modifica la **Directiva 2006/112/CE** sobre el sistema común del IVA, y el **Reglamento (UE) 904/2010** para establecer nuevas disposiciones en el **régimen especial del IVA para pequeñas empresas**.

Esta directiva está orientada a **simplificar el cumplimiento de las obligaciones de IVA** para las pequeñas empresas y mejorar la competencia en el mercado interno. Entre las disposiciones de la directiva europea sobre el IVA, destaca la posibilidad de **eximir a ciertos contribuyentes de la obligación de incluir el IVA en sus facturas y de tener que presentar declaraciones periódicas por este impuesto, concretamente aquellos cuya facturación anual no exceda los 85.000 euros**, fundamentalmente autónomos y pequeñas empresas. Esto significa no tener que emitir facturas con IVA y dejar de presentar las declaraciones trimestrales y anuales de IVA.

Los Estados miembros deben implementar las disposiciones de esta Directiva en sus normativas nacionales antes del **31 de diciembre de 2024. España no ha traspuesto a día de hoy esta Directiva.**

A quién afecta

Pequeñas empresas:

- Beneficia a las empresas con un volumen de negocios anual bajo, tanto si están establecidas en el Estado miembro donde se devenga el IVA como si operan en otros Estados miembros de la UE.

Estados miembros de la UE:

- Se les obliga a adaptar sus normativas nacionales de IVA para implementar el nuevo régimen de franquicia.

Qué regula

Simplificación del régimen de franquicia:

- Permite que las pequeñas empresas puedan beneficiarse de exenciones en el IVA si cumplen con ciertos umbrales de ingresos, evitando la carga administrativa y los costos de cumplimiento.

Competencia transfronteriza:

- Introduce la posibilidad de que pequeñas empresas establecidas en otros Estados miembros también puedan beneficiarse del régimen de franquicia, evitando distorsiones de competencia.

Obligaciones de notificación e identificación:

- Exige que las empresas que apliquen la franquicia en otros Estados miembros lo notifiquen al Estado miembro de establecimiento. La directiva establece un sistema de identificación simplificado para estos casos.

Umbrales

Umbral nacional:

- Cada Estado miembro puede establecer un umbral de ingresos anual para que las empresas locales se acojan al régimen de franquicia, **hasta un límite máximo de 85.000 euros**.

- **Umbral de la Unión Europea:** Las empresas establecidas en otro Estado miembro pueden beneficiarse del régimen siempre que su volumen de negocios anual en toda la UE no supere los **100.000 euros**.

Entrada en vigor

- La Directiva entró en vigor a los **20 días de su publicación** en el Diario Oficial de la Unión Europea, es decir, el **2 de marzo de 2020**.

Transposición en los Estados miembros

Fecha límite de transposición:

- Los Estados miembros deben implementar las disposiciones de esta Directiva en sus normativas nacionales antes del **31 de diciembre de 2024**.

Aplicación:

- Las disposiciones transpuestas deben entrar en vigor a partir del **1 de enero de 2025**.

Beneficios de la exención	Inconvenientes de la exención
Reducción carga administrativa	Pérdida de la deducción del IVA
Reducción de costes administrativos	

Países que tiene IVA franquiciado: ([listado publicado en la UE](#) – actualizado a enero 2021)

Austria	35.000 EUR
Bélgica	25.000 EUR
Bulgaria	25.565 EUR
Chipre	15.600 EUR
Chequia	38.106 EUR
Alemania	22.000 EUR
Dinamarca	6.720 EUR
Estonia	40.000 EUR
Grecia	10.000 EUR
España	Sin franquicia
Finlandia	10.000 EUR
Francia	82 800 EUR o 42 900 EUR o 33 200 EUR o 17.700 EUR
Croacia	39.725 EUR
Hungría	33.977 EUR
Irlanda	Sin franquicia
Italia	65.000 EUR
Lituania	45.000 EUR
Luxemburgo	35.000 EUR
Letonia	40.000 EUR
Malta	35.000 EUR o 24.000 EUR o 14.000 EUR
Países Bajos	20.000 EUR
Polonia	43.863 EUR
Portugal	12.500 EUR
Rumanía	47.180 EUR
Suecia	2.990 EUR
Eslovaquia	49.790 EUR
Eslovenia	50.000 EUR

Recuerda la **sentencia del TSJUE de 4 de octubre** ([Asunto C-171/23](#)) que se resume en este boletín fiscal advierte que la creación de una sociedad para disfrutar de la exención por una actividad que ejercía anteriormente otra, en el momento en el que esta última dejó de cumplir los requisitos necesarios para acogerse a su régimen, resulta ser una práctica abusiva y no podrá aplicarse la exención pudiendo ser **las operaciones redefinidas para restablecer la situación fiscal que habría existido sin el abuso**.

