

# Índice

## Consultas de la DGT



### ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMUNIDADES HEREDITARIAS.

La DGT estudia el tratamiento fiscal de comunidades hereditarias y de bienes en relación con el arrendamiento de inmuebles

[\[pág. 2\]](#)



### EL TITULAR EN CUENTA EN PLATAFORMA DE INVERSIÓN EN CHIPRE

MODELO 720. La DGT confirma que cuentas instrumentales en plataformas extranjeras deben declararse en el Modelo 720 con clave "C" y subclave "5"

[\[pág. 3\]](#)



### CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO DE INMUEBLE EN FRANCIA

IRPF. La DGT responde sobre el cálculo del valor de adquisición de inmuebles en el IRPF tras consolidación de dominio en donación de inmueble en Francia

[\[pág. 4\]](#)

## Sentencia



### BENEFICIOS FISCALES

#### IS. TIPO REDUCIDO DE EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN.

El TSJ de Madrid anula liquidaciones y sanción tributaria por falta de pruebas sobre sucesión económica en una sociedad de nueva creación. El traspaso de un cliente no constituye, por sí solo, un traspaso económico relevante para poder aplicar el tipo reducido de empresas de nueva creación.

[\[pág. 5\]](#)

# Consultas de la DGT

## ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

# COMUNIDADES HEREDITARIAS. La DGT estudia el tratamiento fiscal de comunidades hereditarias y de bienes en relación con el arrendamiento de inmuebles



Fecha: 05/09/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1924-24 de 05/09/2024](#)



### Hechos expuestos por el consultante

- Tras la aceptación de una herencia y la constitución de una comunidad hereditaria, queda pendiente el reparto y liquidación del caudal hereditario.
- Entre los bienes de la herencia hay un **local comercial arrendado sujeto al IVA**.
- **Algunos herederos** constituyeron una **Comunidad de Bienes (CB)** mediante **documento privado** para administrar el local, obteniendo un NIF. **No todos los herederos son comuneros en esta CB.**
- Los herederos no incluidos en la CB **no perciben rentas del arrendamiento**.

### Cuestiones planteadas por el consultante y respuestas:

#### 1. ¿Es suficiente una comunidad hereditaria para obtener un NIF o es necesario constituir una CB?

La **comunidad hereditaria**, como entidad sin personalidad jurídica, **puede obtener un NIF** bajo el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria (LGT), **sin necesidad de constituir una CB**. El tratamiento tributario es el mismo para ambas figuras siempre que realicen operaciones con trascendencia tributaria.

#### 2. ¿Es necesario un documento público para que sea reconocida una comunidad hereditaria o CB, o basta con un documento privado?

El artículo 24.2 del Reglamento General de las Actuaciones Tributarias (RGAT) establece que, para obtener el NIF, **debe aportarse un documento fehaciente que acredite la existencia de la entidad, como una escritura pública o un documento equivalente**. Sin embargo, la valoración concreta corresponde a la Administración tributaria gestora.

#### 3. ¿Es necesaria la intervención de todos los herederos para constituir la comunidad y obtener el NIF?

No es estrictamente necesario que todos los herederos participen en la constitución de la comunidad ni en la solicitud del NIF, siempre que quien lo haga **tenga representación suficiente y acreditada**.

#### 4. ¿Pueden los herederos excluidos de la CB declarar individualmente rentas del arrendamiento?

En el **IRPF**, las rentas del local deben atribuirse y declararse por todos los herederos según su participación, independientemente de su inclusión en la CB.

En el **IVA**, las obligaciones recaen sobre la **comunidad hereditaria** (o la CB en su caso) como sujeto pasivo, y no de forma individual sobre los herederos. La negativa de algunos herederos a participar no modifica este tratamiento tributario.

### 5. ¿Constituye infracción la constitución de una CB sin la inclusión de todos los herederos? ¿Es posible regularizar esta situación ante la AEAT?

La constitución de una CB sin incluir a todos los herederos no es automáticamente una infracción. Sin embargo, si la formación de la voluntad estuviera viciada, podría regularizarse mediante declaraciones censales de modificación o baja.

## TITULAR EN CUENTA EN PLATAFORMA DE INVERSIÓN EN CHIPRE

# MODELO 720. La DGT confirma que cuentas instrumentales en plataformas extranjeras deben declararse en el Modelo 720 con clave “C” y subclave “5”



Fecha: 11/09/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1950-24 de 11/09/2024](#)



### Hechos expuestos por el consultante

1. Persona casada en régimen de gananciales es titular de una cuenta en una plataforma de inversión en Chipre.
2. La cuenta **no tiene código BIC ni NIF**, pues la plataforma usa distintos bancos y servicios financieros para procesar transacciones.
3. El consultante solicita **aclaraciones sobre el correcto cumplimiento de la obligación de información** sobre bienes y derechos en el extranjero mediante el **Modelo 720**.

### Cuestiones planteadas por el consultante y respuesta:

1. **¿Debe consignar un porcentaje de participación del 50% en las declaraciones de ambos cónyuges?**

- Según el régimen de gananciales, los bienes comunes deben

**declararse por ambos cónyuges.**

- Si la cuenta está formalmente a nombre de uno de los cónyuges, ambos deben incluirla en sus declaraciones, cada uno **indicando su porcentaje de participación (50%)**.
- La esposa, aunque no figure como titular formal, **es titular real** de la cuenta según el artículo 4.2 de la Ley 10/2010 de Prevención del Blanqueo de Capitales.

2. **¿Es correcta la opción “8” como clave de condición del declarante en la declaración de la esposa?**

- En el Modelo 720, la clave de condición del declarante de la esposa debe reflejar su condición de titular real, utilizando la **clave "8"**.

### 3. ¿Cómo debe rellenarse el Modelo 720 en ausencia de un código BIC y NIF?

- La cuenta en la plataforma de inversión en Chipre se considera una **cuenta instrumental**.
- Aunque no sea una cuenta bancaria tradicional, debe declararse en el Modelo 720, ya que cumple la definición del artículo 42 bis del RGAT: "cualquier cuenta o depósito dinerario, sin importar su modalidad o denominación".

#### En ausencia de un código BIC o NIF:

- Se debe consignar la razón social o denominación de la entidad que gestiona la cuenta (en este caso, la plataforma de inversión).
- Clasificación de la cuenta en el **Modelo 720: clave "C" y subclave "5"** (otras cuentas).
- Rellenar el campo de identificación de la entidad con los datos disponibles de la empresa que mantiene la cuenta (e.g., nombre de la empresa y domicilio en Chipre).

#### Artículos legales aplicables y su relación con el caso

[Artículo 42 bis del RGAT](#): Regula la obligación de información sobre cuentas en el extranjero, incluidas las instrumentales.

[Disposición adicional 18ª de la LGT](#): Define los bienes y derechos en el extranjero sujetos a declaración.

[Artículo 4.2 de la Ley 10/2010](#): Establece la titularidad real en contextos de prevención de blanqueo de capitales.

#### Referencias relacionadas

[Consulta V2911-20](#): Criterios para declarar cuentas instrumentales en plataformas extranjeras.

[Consulta V1525-13](#): Uso de clave "C" y subclave "5" en el Modelo 720 para cuentas en brókeres.

## CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO DE INMUEBLE EN FRANCIA

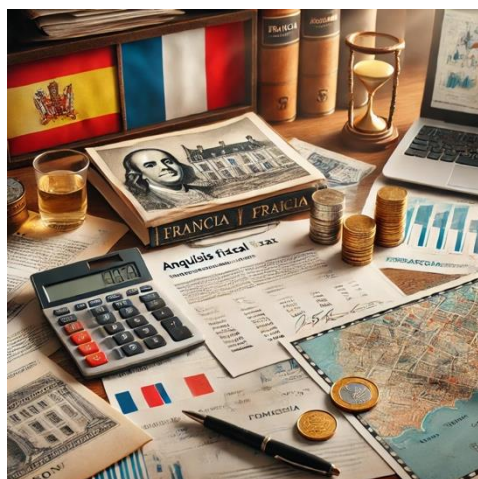
# IRPF. La DGT responde sobre el cálculo del valor de adquisición de inmuebles en el IRPF tras consolidación de dominio en donación de inmueble en Francia



Fecha: 17/09/2024

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1951-24 de 17/09/2024](#)



#### Hechos expuestos por el consultante

- La consultante, de **nacionalidad francesa y residente fiscal en España desde 2021**, adquirió en **2002** junto con sus hermanos la nuda propiedad de un **inmueble en Francia** mediante donación de su padre, quien se reservó el usufructo vitalicio.
- En **2021**, tras el fallecimiento del padre, **se consolidó el pleno dominio del inmueble** en los nudos propietarios.
- La **donación inicial y la consolidación de dominio no generaron obligación tributaria en España**, ya que la consultante no era residente fiscal en el país y el inmueble se encuentra fuera del territorio español.

#### Cuestión planteada por el consultante

- Determinación del **valor de adquisición del inmueble** para el cálculo de una eventual ganancia o pérdida patrimonial en el IRPF, en caso de transmisión.

#### Contestación de la DGT y argumentos jurídicos

##### Valor de adquisición según el IRPF:

- El **valor de adquisición a efectos del IRPF** se determina conforme al artículo 36 de la Ley 35/2006 (LIRPF), aplicando las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), pero sin que pueda exceder del valor de mercado. En este caso:

**Donación inicial (2002):** El valor de adquisición de la nuda propiedad será el valor real en ese momento, definido como el precio que pagaría un comprador independiente en condiciones normales de mercado.

**Consolidación del dominio (2021):** No se genera una nueva adquisición, ya que la consolidación completa el título previo.

##### Determinación del valor real:

- La DGT establece que el valor real puede acreditarse mediante medios de prueba válidos en derecho (artículos 105 y 106 de la Ley General Tributaria, LGT). Ejemplos de prueba incluyen informes de tasación o valores declarados en el impuesto francés equivalente al ISD.

##### Valor de transmisión:

- El valor de transmisión **será el importe real obtenido por la venta del inmueble**, ajustado según las reglas del artículo 35 de la LIRPF, incluyendo gastos y tributos inherentes a la transmisión.

#### 4. Exclusión de obligación tributaria en el ISD español:

- La consultante **no estaba sujeta al ISD español en el momento de la donación ni de la consolidación del dominio**, ya que no era residente fiscal en España y el inmueble no se encuentra en territorio español.
- El hecho de **no tributar por ISD en España no afecta al cálculo del valor de adquisición en el IRPF.**

# Sentencia

## BENEFICIOS FISCALES

### IS. TIPO REDUCIDO DE EMPRESAS DE NUEVA

**CREACIÓN.** El TSJ de Madrid anula liquidaciones y sanción tributaria por falta de pruebas sobre sucesión económica en una sociedad de nueva creación. El traspaso de un cliente no constituye, por sí solo, un traspaso económico relevante para poder aplicar el tipo reducido de empresas de nueva creación.



Fecha: 16/05/2024

Fuente: web del Poder judicial

Enlace: [Sentencia del TSJ de Madrid de 16/05/2024](#)

#### Antecedentes y hechos que traen causa

##### Hechos aportados por el contribuyente:

- La entidad **Max Art Music BB Group 1547, S.L.** fue constituida en **noviembre de 2016** por el **Sr. Nicolás**, único socio y administrador, e inició actividades en 2017, aplicando el **tipo reducido del 15%** para entidades de nueva creación en sus declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de 2017 y 2018.
- Radical Way Music Company S.L.**, gestionada por el **padre del Sr. Nicolás**, continuaba ejerciendo actividades en sectores similares, aunque no se acreditó la transferencia de activos significativos entre ambas entidades.

##### Actuación de Hacienda:

- Hacienda realizó comprobaciones limitadas y **denegó el tipo reducido del 15%**, alegando que Max Art Music continuaba, con modificaciones mínimas, la actividad de Radical Way Music, sociedad vinculada. Esto generó liquidaciones por diferencias de 3.113,04 € (2017) y 16.830,01 € (2018), además de una sanción de 1.440,59 €.

##### Objeto del recurso de casación:

- Determinar si se cumplen los requisitos del artículo 29 de la LIS para aplicar el tipo reducido del 15% y si las actuaciones de Hacienda se ajustaron a Derecho.

#### Fallo del Tribunal

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid anula las liquidaciones y la sanción:

- Declara que **no se ha acreditado una transmisión o cesión significativa de actividad económica** entre ambas sociedades vinculadas.
- Considera **inválida la denegación del tipo reducido y estima que la aplicación de sanciones carece de fundamento jurídico** al fallar la base de las liquidaciones.

#### Argumentos jurídicos del Tribunal

##### Artículo 29 de la LIS:

El beneficio fiscal aplica a entidades de nueva creación que inicien una actividad económica. El tribunal destaca que:

- Aunque existía vinculación entre las sociedades (artículo 18.2.g), **no se probó una transmisión de elementos esenciales** (e.g., activos, cartera de clientes).
- Radical Way Music **continuó operando de forma independiente** tras la constitución de Max Art Music, lo que contradice la hipótesis de sucesión empresarial.

Falta de pruebas contundentes por parte de la AEAT:

- La administración no acreditó que Max Art Music asumiera la actividad económica de Radical Way de forma efectiva. **El traspaso de un cliente no constituye, por sí solo, un traspaso económico relevante.**

Culpabilidad y motivación de la sanción:

- La sanción se anuló porque **no existía el elemento objetivo** (liquidación válida) **ni el subjetivo** (intencionalidad o negligencia grave), conforme al artículo 179 de la LGT.

Artículos legales aplicables y su relación con el caso

[Artículo 29.1 de la LIS](#): Regula el tipo reducido del 15% para entidades de nueva creación y sus exclusiones.

[Artículo 18.2.g de la LIS](#): Define la vinculación entre entidades, relevante para determinar continuidad en actividades económicas.

[Artículo 179 de la LGT](#): Exige elementos objetivos y subjetivos para la imposición de sanciones tributarias.