



4 QUATRO

Boletín trimestral legal y tributario

Nº 1 – 2012

Índice:

- I. Novedades legislativas enero-marzo 2012
- II. Apuntes Prácticos

Páginas

1-6

7-10



I. Novedades legislativas enero-marzo 2012

- **Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero (BOE de 4 de febrero).**

El Real Decreto-Ley, que entró en vigor el pasado 4 de febrero, se configura como uno de los ejes básicos del programa de reformas estructurales anunciadas por el Gobierno, cuyo objetivo es sanear los balances de las entidades de crédito para mejorar la confianza y fortaleza del sistema financiero español.

Entre las novedades introducidas por la normativa destacan las siguientes:

- Se establece un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con el sector inmobiliario.
 - Ayudas del FROB, relacionadas con la adquisición de acciones y respecto de la suscripción de instrumentos convertibles en capital de cualesquiera entidades de crédito que vayan a acometer una integración y necesiten reforzar su solvencia.
 - Se impone un nuevo requerimiento de capital suplementario de la máxima calidad sobre la misma base de cobertura de activos dudosos o subestándar o adjudicados en pago derivados de la financiación de suelo para promoción inmobiliaria..
 - Se introducen novedades en la estructura corporativa de las cajas de ahorros.
 - Respecto de remuneraciones de administradores, directores generales e integrantes de la alta dirección, se establecen limitaciones a las entidades beneficiarias de ayudas públicas.
- **Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral (BOE de 11 de febrero).**

Por su importancia esta norma ha sido objeto de un Boletín especial remitido en marzo que se halla disponible en nuestra Web en la siguiente dirección:

http://www.summaquatro.com/pdf/Avance_Normativo_Reforma_Laboral_3_2012.pdf

- **Real Decreto-Ley 4/2012, de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales (BOE 25 de febrero).**



I. Novedades legislativas enero-marzo 2012

Este Real Decreto-Ley, que entró en vigor el 26 de febrero de 2012, surge como respuesta a los problemas de retrasos acumulados de cobro que han sufrido las empresas privadas que han contratado con las Administraciones Públicas.

Para que las obligaciones pendientes de pago puedan acogerse a esta normativa deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser obligaciones vencidas, líquidas y exigibles.
- Recepción por parte del registro administrativo de la entidad local de la correspondiente factura, factura rectificativa en su caso, o solicitud de pago equivalente, con anterioridad al 1 de enero de 2012.
- Contratos nuevos de obras, servicios suministros incluidos en el ámbito de aplicación del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Las entidades locales debían remitir al órgano competente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, antes del 15 de marzo de 2012, una relación certificada de todas las obligaciones pendientes de pago que reúnan los requisitos señalados anteriormente. Asimismo, deben preparar un Plan de Ajuste a largo plazo, a ser aprobado por la Administración Central, para permitírseles acudir a este medio de financiación y pago a largo plazo.

Los contratistas podrán, asimismo, consultar su inclusión en la relación certificada (no sólo la del 15 de marzo, sino las periódicas que deber realizarse) y, en caso de no encontrarse en las mismas podrán solicitar un certificado individual.

Los contratistas que se acojan al sistema perderán el derecho a los intereses de su deuda pendientes. Deben acogerse al mismo antes del 22 de abril, si se hace por vía telemática en la página de la AEAT, o del 20 si se hace en el Ayuntamiento correspondiente.

▪ **Real Decreto-Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles (BOE de 6 de marzo).**

El Real Decreto-Ley, que entró en vigor el 7 de marzo de 2012, recoge el régimen general aplicable a toda mediación que tenga lugar en España, y que pretenda tener un efecto jurídico vinculante, en el ámbito civil y mercantil.

Entre los aspectos incorporados en dicha normativa destacan los siguientes:

- Voluntariedad de la mediación, basada en la libre decisión de las partes. Cuando exista un pacto por escrito que exprese el compromiso de someter a mediación las



I. Novedades legislativas enero-marzo 2012

controversias que puedan surgir se deberá intentar el procedimiento pactado de buena fe, antes de acudir a la jurisdicción o a otra solución extrajudicial, pero, más allá, las partes no se obligan a mantenerse en el procedimiento de mediación ni a concluir un acuerdo.

- Las partes pueden someter una controversia a mediación aunque no se haya pactado dicha forma de resolución de conflictos ab initio.
- El acuerdo de mediación, que podrá ser total o parcial, puede ser reconocido como título ejecutivo si se eleva a escritura pública, pudiendo ser, por tanto, instado directamente ante los Tribunales.

▪ **Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE de 10 de marzo).**

Este Real Decreto-Ley, que entró en vigor el 11 de marzo de 2012, tiene por objeto establecer medidas conducentes a procurar la re-estructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades, definiendo un umbral de exclusión y estableciendo para aquellas personas que se encuentren en el mismo una moderación de los intereses moratorios pactados.

Se considerarán situados en dicho umbral de exclusión los deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

- a. Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.
- b. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- c. Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d. Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.
- e. Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).
- f. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

Se establece un Código de Buenas Prácticas para la re-estructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, que regula la dación en pago



I. Novedades legislativas enero-marzo 2012

como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria, al que se pueden adherir la entidades de crédito que lo deseen.

- **Real Decreto-Ley 7/2012, de 9 de marzo, por el que se crea el Fondo para la financiación de los pagos a proveedores (BOE 10 de marzo).**

El presente Real Decreto-Ley crea el instrumento para ejecutar el plan de pago a proveedores que garantice el mecanismo ideado por el ya mencionado Real Decreto-Ley 4/2012, de 24 de febrero.

El objeto del Real Decreto-Ley es la regulación de las condiciones de ejecución de las operaciones destinadas al pago de las obligaciones pendientes de las Entidades locales y de las Comunidades Autónomas que se hayan acogido al mecanismo extraordinario de financiación para el pago a proveedores. Para ello, el Gobierno crea el Fondo para la Financiación de los Pagos a Proveedores con la finalidad de coadyuvar a la concertación de dichas operaciones.

El Fondo tiene personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar y tiene la condición de entidad pública.

El Fondo se dota con una aportación por un importe de hasta 6.000.000 miles de euros con cargo a los Presupuestos Generales del Estado (1.500.000 miles desembolsables en 2012), pudiendo captar financiación en los mercados de capitales nacionales y extranjeros mediante, entre otros, la emisión de valores, la concertación de préstamos y la apertura de créditos.

El Fondo será quien concierte operaciones de crédito con las Comunidades Autónomas y con las Entidades locales que se acojan al mecanismo extraordinario de financiación para el pago a proveedores para el pago de sus obligaciones pendientes.

- **Real Decreto-ley 8/2012, de 16 de marzo, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio (BOE de 17 de marzo).**

El presente Real Decreto-Ley unifica la regulación contenida en la Directiva 2008/122/CE y la Ley 42/1998 sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.

Se aplica a los siguientes contratos celebrados entre un empresario y un consumidor:

- aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico: son de duración superior a un año y en su virtud un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación.



I. Novedades legislativas enero-marzo 2012

- adquisición de productos vacacionales de larga duración, por los que el consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a obtener descuentos u otras ventajas respecto de su alojamiento, de forma aislada o en combinación con viajes u otros servicios.
- reventa, por el que un empresario, a título oneroso, asiste a un consumidor en la compra o venta de derechos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico o de un producto vacacional de larga duración.
- intercambio, por el que un consumidor se afilia, a título oneroso, a un sistema de intercambio que le permite disfrutar de un alojamiento o de otros servicios a cambio de conceder a otras personas un disfrute temporal de las ventajas que suponen los derechos derivados de su contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

Se regulan aspectos de publicidad e información que debe cumplir el empresario, la forma y contenidos de los contratos y las posibilidades de desistimiento, así como el carácter imperativo de las disposiciones recogidas en la norma a favor de los consumidores.

- **Real Decreto-ley 9/2012, de 16 de marzo, de simplificación de las obligaciones de información y documentación de fusiones y escisiones de sociedades de capital (BOE de 17 de marzo).**

El presente Real Decreto-Ley, que entró en vigor el 18 de marzo, por el que se modifican determinados aspectos en las operaciones de fusión y escisión de sociedades, responde a la Directiva 2009/109/CE, por la que se modifican las Directivas 77/91/CEE, 78/855/CEE y 82/891/CEE del Consejo y la Directiva 2005/56/CE en lo que se refiere a las obligaciones de información y documentación en el caso de las fusiones y escisiones, cuyo plazo de incorporación al derecho español finalizó el pasado 30 de junio de 2011.

En este sentido, la normativa simplifica en determinados casos el número o el contenido de los documentos que han de ser puestos a disposición de los socios y agiliza estas operaciones societarias encauzando la publicidad previa al acuerdo de fusión a través de la página web de las sociedades de capital y de comunicaciones individuales como alternativa al depósito de los proyectos de fusión y de escisión en el registro mercantil. El Real Decreto-Ley potencia, por tanto, la página web y las comunicaciones electrónicas.

Se acuña el concepto de la página web corporativa para las sociedades de capital, que será obligatoria para las sociedades cotizadas. La sociedad debe garantizar la seguridad de la página web, la autenticidad de los documentos publicados en esa página, así como el acceso gratuito a la misma con posibilidad de descarga e impresión de lo insertado en ella.

Se establece que las comunicaciones entre la sociedad y el socio, incluida la remisión de documentos e información, podrá realizarse por medios electrónicos cuando el socio lo hubiera aceptado expresamente.



I. Novedades legislativas enero-marzo 2012

Se modifica el sistema de publicidad de los proyectos de fusión, al efectuarse ahora a través de la página web de cada una de las sociedades que participan en la fusión. Si alguna de las sociedades que participan en la fusión careciera de página web, los administradores están obligados a depositar un ejemplar del proyecto común de fusión en el Registro Mercantil en que estuviera inscrita.

Se extiende en algunos casos la necesidad de informe de expertos en la fusión. Si antes el artículo 34 lo demandaba cuando la sociedad resultante de la fusión sea anónima o comanditaria por acciones, ahora lo hace “cuando alguna de las sociedades que participen en la fusión sea anónima o comanditaria por acciones”.

Se introduce expresamente el que en el caso de escisión por constitución de nuevas sociedades, si las acciones, participaciones o cuotas de cada una de las nuevas sociedades se atribuyen a los socios de la sociedad que se escinde proporcionalmente a los derechos que tenían en el capital de ésta, no serán necesarios el informe de los administradores sobre el proyecto de escisión ni el informe de expertos independientes, así como tampoco el balance de escisión.

- **Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público (BOE de 30 de marzo).**

Por su importancia esta norma ha sido objeto de un Boletín especial remitido en fecha 10 de abril que se halla disponible en nuestra Web en la siguiente dirección:

[http://www.summaquatro.com/pdf/Novedades Firsciales Real Decret %2020 2011 30 dic.pdf](http://www.summaquatro.com/pdf/Novedades_Firsciales_Real_Decret_%202011_30_dic.pdf)



II. Apuntes Prácticos

La dación en pago de inmuebles

La falta de capacidad económica de muchas empresas para afrontar sus compromisos con las entidades financieras conduce a que, en muchas ocasiones, la propia empresa acuda a la dación en pago como alternativa para evitar un proceso concursal, dadas las dificultades para realizar activos en un mercado paralizado y con las vías de financiación cerradas para potenciales compradores de los inmuebles.

Desde la perspectiva de las entidades de crédito, la dación en pago supone un ahorro en términos económicos y temporales, al acceder al inmueble sin tener que acudir a los juzgados a solicitar la ejecución del mismo.

Sin embargo, la opción por este medio de saldar deudas implica, además de su aceptación por ambas partes, tener en consideración también los eventuales costes tributarios de la operación.

Las consecuencias fiscales para la empresa de cancelar sus deudas mediante la entrega al acreedor de bienes afectos a su patrimonio empresarial, serían las siguientes:

➤ *Consecuencias fiscales para el deudor*

Por un lado tributará en el Impuesto sobre Sociedades la ganancia o pérdida patrimonial puesta de manifiesto. La ganancia patrimonial se cuantifica por la diferencia entre el valor de transmisión (el importe del crédito que adeuda) y el valor de adquisición actualizado del bien.

Adicionalmente si el inmueble fuera urbano, se produciría el devengo del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

➤ *Consecuencias fiscales para el acreedor*

Al igual que en el caso anterior, se producirá una ganancia o pérdida patrimonial sujeta al Impuesto sobre Sociedades, dada la condición de persona jurídica del adquirente del bien. La ganancia patrimonial se cuantifica por la diferencia entre el valor de transmisión (el valor real del inmueble en el momento de la adjudicación) y el valor de adquisición (el importe del crédito).

Dada la condición de empresario o profesional del propietario actuante, la operación se sitúa dentro del ámbito de aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido (en adelante IVA), siendo las operaciones más habituales las siguientes:

- a. Transmisiones de edificaciones de nueva construcción (“primera entrega”), terrenos edificables y edificaciones en curso: la transacción se encontraría sujeta y no exenta al IVA, devengándose asimismo, con carácter general y salvo operaciones exentas,



II. Apuntes Prácticos

el impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) en la modalidad de documentos notariales por su cuota gradual.¹

- b. En caso de tratarse de segundas o ulteriores transmisiones de edificaciones (*transmitidas después de su utilización durante dos o más años*) o de terrenos rústicos o no edificables (*con excepciones*): la transacción se encontrara sujeta y exenta de IVA, devengándose, con carácter general y salvo operaciones exentas, el ITP y AJD en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.¹

En este segundo supuesto, cabría analizar por una lado la posibilidad de renuncia a la exención, siempre que el adquirente sea un sujeto pasivo que actué en el ejercicio de su actividad y en función del destino previsible tenga derecho a la deducción total del IVA soportado en la adquisición, y por el otro, los posibles efectos que podría tener la entrega del inmueble en el régimen de deducciones del deudor (cuando la operación esté exenta de IVA y resulte aplicable la regla de prorrata de IVA).

La base imponible de IVA estará constituida por el importe de la contraprestación, esto es, por el importe del crédito que se cancela.

La actual situación económica de nuestro país ha colocado la dación en pago en primera línea como medio de pago de créditos, sobre todo, hipotecarios. Sin embargo, esta práctica por la que el deudor salda su crédito, debida a la calificación tributaria de las operaciones a realizar, puede hacer surgir nuevas deudas por los impuestos que gravan las operaciones y por las regularizaciones de beneficios fiscales condicionados al mantenimiento de los bienes en el activo de la sociedad.

Por último señalar en relación con supuestos de dación en pago realizados por personas que no tengan la condición de empresarios o profesionales, que el pasado 10 de marzo del 2012 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Este código de buenas prácticas establece una serie de mecanismos, entre los que se encuentra como última opción la dación en pago, por la que, en determinados supuestos, los propietarios personas físicas podrían entregar su vivienda al banco y dar con ella por pagada toda la deuda pendiente.

Incentivos del contrato de trabajo indefinido de apoyo a los emprendedores

El Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral, con el objetivo de incentivar la creación de empleo, introduce en su artículo

¹La base imponible del ITP y AJD, en los casos de dación en pago estará formada por el valor real del bien transmitido, sin minoración de deudas, pudiendo o no coincidir con el importe del crédito pendiente.



II. Apuntes Prácticos

4 esta nueva modalidad de contratación para empresas de cincuenta o menos trabajadores, que se benefician de las ayudas fiscales y en materia de Seguridad Social que a continuación resumimos.

El empresario que contrate bajo esta modalidad tendrá derecho a aplicar en el Impuesto sobre Sociedades (en el IRPF cuando se trate de un empresario persona física) los siguientes incentivos fiscales:

- a. Si el primer contrato de trabajo concertado por la empresa se realiza con un menor de 30 años, la empresa tendrá derecho a una deducción fiscal de 3.000,00 Euros por trabajador contratado (esta deducción no aplica a otros colectivos).
- b. Adicionalmente, en caso de contratar desempleados beneficiarios de una prestación contributiva por desempleo, la empresa podrá deducir un importe equivalente al 50% de la prestación por desempleo que el trabajador tuviera pendiente de cobro a la fecha del contrato, con un máximo de 12 mensualidades.

Resultan también aplicables ciertas bonificaciones en la cuota empresarial de la Seguridad Social por la contratación de desempleados inscritos en la Oficina de empleo siempre que se refieran a los siguientes colectivos:

- Jóvenes entre 16 y 30 años, ambos inclusive. En dicho caso, la empresa tendrá derecho a una bonificación en la cuota empresarial a la Seguridad Social durante tres años, cuya cuantía será de 83,33 euros/mes (1.000 euros/año) en el primer año; de 91,67 euros/mes (1.100 euros/año) en el segundo año, y de 100 euros/mes (1.200 euros/año) en el tercer año. Cuando se trate de mujeres en sectores en los que estén poco representadas las cuantías se incrementan en 8,33 euros/mes (100 euros/año).
- Mayores de 45 años, que hayan estado inscritos en la oficina de desempleo al menos 12 meses en los 18 meses anteriores a la contratación, la empresa tendrá derecho durante 3 años a una bonificación en la cuota empresarial a la Seguridad Social, cuya cuantía será de 108,33 euros/mes (1.300 euros/año). Cuando se trate de mujeres en sectores en los que estén poco representadas las cuantías se incrementan en 125 euros/mes (1.500 euros/año).

Estas bonificaciones en materia de Seguridad Social serán compatibles con otras ayudas públicas previstas con la misma finalidad y, en su conjunto, podrán absorber el 100% de la cuota empresarial a la Seguridad Social.

Adicionalmente, hay que destacar dos incentivos o particularidades adicionales de esta modalidad de contrato:



II. Apuntes Prácticos

- El trabajador contratado podrá voluntariamente compatibilizar cada mes, junto con el salario, el 25% de la prestación por desempleo que tuviera reconocida y pendiente de percibir en el momento de su contratación.
- Establece un período de prueba de un año cualquiera que sea la categoría profesional del trabajador, lo cual implica, en la práctica, la posibilidad de rescindir el contrato en ese período sin coste indemnizatorio para el empleador.

Cabe destacar que estas ayudas no obligan al empresario a crear o mantener el empleo neto en el desarrollo de su actividad económica. Es decir, los incentivos tanto del Impuesto sobre Sociedades como de Seguridad Social, son independientes del promedio de la plantilla laboral, computado antes y después de la aplicación de los incentivos.

No obstante, la normativa ha establecido dos cautelas para el disfrute y consolidación de las anteriores ayudas; por un lado, (i) la empresa no podrá concertar el contrato de trabajo por tiempo indefinido si en los seis meses anteriores a la celebración del contrato, hubiera realizado extinciones de contratos de trabajo por causas objetivas declaradas improcedentes por sentencia judicial o hubiera procedido a un despido colectivo (no se computan a estos efectos las bajas anteriores a 12 de febrero de 2012); y, por otro lado, (ii) el empresario deberá de mantener el empleo al trabajador contratado al menos 3 años desde la fecha de inicio de la relación laboral, pues en caso de incumplimiento deberá de reintegrar los incentivos.

4QUATRO

Boletín trimestral legal y tributario

Nº 1 – 2012

S · U · M · M · A

4QUATRO

SUMMA 4 ASESORES LEGALES Y TRIBUTARIOS, S.L.P.

Calle Almagro 31, 5º derecha. 28010 Madrid

Teléfono 91 1102100 - Fax 91 3910082 – www.summa4.es