

SUMARIO

fiscal

I. Contabilidad y Tributación de los arrendamientos de inmuebles promovidos por la arrendadora destinados a vivienda por el arrendatario.

II. Nuevos tipos de retención: procedimiento de regularización.

mercantil

III. Resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, con personas jurídicas, suscrito bajo la Ley Boyer.

miscelánea

IV. Calendario fiscal.

Esta Circular Informativa no contiene una información exhaustiva y completa para la toma de ninguna decisión, asimismo tampoco constituye la prestación de un servicio de asesoramiento legal, fiscal o de cualquier otra clase. Por ello, no debe tomarse ninguna decisión sin la consulta previa, personal y directa, al profesional que corresponda. En otro caso, toda responsabilidad recaerá, única y exclusivamente, en quien hubiera tomado cualquier decisión en base a la mera información de esta Circular Informativa.

EDITORIAL

En el marco de la actual crisis económica, que castiga con especial incidencia al sector inmobiliario, el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda por parte de la promotora se ha constituido como alternativa a una venta que presenta importantes signos de estancamiento.

Que dicho arrendamiento se realice otorgando o no una opción de compra al arrendatario tiene incidencia en el tratamiento contable y fiscal de la operación, siendo significativa la trascendencia en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

El primer artículo se centra en el análisis de estas cuestiones.

El segundo artículo es un recordatorio del método a seguir para la regularización de los tipos de retención que deberá aplicarse a partir del presente mes de febrero, como consecuencia de la entrada en vigor de la nueva tabla de tipos correspondiente a los rendimientos del trabajo personal.

Por último, glosamos en el tercer artículo las importantes implicaciones que pueda tener una reciente Sentencia del Tribunal Supremo sobre la posible resolución de contratos de arrendamiento que, otorgados con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto Boyer, se hubieran pactado con prórroga forzosa.

I. CONTABILIDAD Y TRIBUTACIÓN DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES PROMOVIDOS POR LA ARRENDADORA DESTINADOS A VIVIENDA POR EL ARRENDATARIO

1. SIN OPCIÓN DE COMPRA	CONTABILIDAD	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO
AUTOCONSUMO	NRV 2.1.2 NRV 2.1.0.1.	Art. 15.1.	Art. 9.1.c) y d) Art. 79.Tres.2ª Art. 91.Uno.1.7ª RDI 9/2011
ARRENDAMIENTO	NRV 8. ARRENDAMIENTO OPERATIVO	amortización contable	OPERACIÓN EXENTA
POSTERIOR TRANSMISIÓN			Art. 20.Uno.22º
REGULARIZACIÓN PRORRATA			Art. 110

AUTOCONSUMO:

Cuentas propuestas		EFFECTOS CONTABLES	DEBE	HABER
21x/ 221	[¹] [²]	Inmovilizado Material / Inversiones Inmobiliarias	xxxx	
21x/221/ 6342	[³]	Ajustes negativos IVA inversiones	xxxx	
300/712		Variación Existencias		xxxx
477	[⁴] [⁵]	IVA repercutido		xxxx

[¹] Para la determinación del coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o contruidos por la propia empresa se utilizarán los criterios generales para determinar el coste de las existencias.

[²] Para clasificar un inmueble destinado al arrendamiento como Inversiones Inmobiliarias deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Ser un activo no corriente de naturaleza inmobiliaria.
- Mantenerse para generar plusvalías o rentas y no para la producción o suministro de bienes y servicios distintos del alquiler.

- **La venta de inmuebles no forme parte del curso ordinario de sus operaciones.** Ésta última condición no se cumpliría en el caso de promotoras que alquilan los inmuebles de forma transitoria hasta que exista una posibilidad de venta, por lo que sería recomendable su clasificación como Inmovilizado Material. La clasificación en uno u otro grupo del Activo No circulante tiene especial relevancia en cuanto a las obligaciones de información en la Memoria Normal.

[³] El IVA soportado no deducible formará parte del precio de adquisición de los activos, así como de los servicios, que sean objeto de las operaciones gravadas por el Impuesto sobre Sociedades. En particular, en el caso de autoconsumo interno, esto es, producción propia con destino al inmovilizado de la empresa el IVA no deducible se adicionará al coste de los respectivos activos no corrientes. De acuerdo con lo establecido en el artículo 15.1 del TRLIS, caso de que proceda incrementar el valor contable de los inmuebles considerados como inmovilizado dicha valoración sería asumida a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

[⁴] **BASE IMPONIBLE** Si la valoración de los bienes no se corresponde con coste de producción (deterioro, obsolescencia, revalorización, ...) tendrá consideración de base imponible a efectos del IVA el valor de los bienes en el momento en que se realiza la reclasificación.

[⁵] **TIPO DE GRAVAMEN** Con carácter general se aplicará el 8% por tratarse de autoconsumo de viviendas, no obstante deberá tenerse en cuenta la posibilidad de aplicar el tipo reducido del 4% en determinados supuestos (VPO, transmisiones realizadas entre el 20 de agosto de 2011 y 31.12.2012,...)

POSTERIOR TRANSMISIÓN SUJETA Y NO EXENTA DEL INMUEBLE

Cuentas propuestas	TRANSMISIÓN SUJETA Y NO EXENTA	DEBE	HABER
430/440	Cientes / Deudores	xxxx	
21x/ 221	Inmovilizado Material / Inversiones Inmobiliarias		xxxx
28x	Amortización Acumulada	xxxx	
477	[⁶] IVA repercutido		xxx
671/672/	Pérdidas procedentes del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias	xxxx	
771/772	Beneficios procedentes del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias		xxxx

[⁶] En el supuesto de transmisión de las viviendas alquiladas sin opción de compra, con carácter general dicha entrega se encontrará sujeta pero exenta conforme al artículo 20.Uno.22º de la Ley del Impuesto, al tratarse de una segunda entrega de edificaciones como consecuencia de haberse agotado la primera entrega en la operación de autoconsumo.

No obstante, **si el adquirente es quien utilizó la vivienda deberá tenerse en cuenta que el legislador ha querido que el uso de la vivienda durante un plazo prudencial –por lo menos, dos años- agote la primera entrega, pero, a la vez, ha establecido la cautela de que dicho**

uso no se compute y, por tanto, no agote la primera entrega cuando se realice por quien será su propietario en última instancia.

También se trataría de una operación sujeta si la exención fuera objeto de renuncia por la promotora porque el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y, en función de su destino previsible, tenga derecho a la deducción total del Impuesto soportado por las correspondientes adquisiciones.

Cuentas propuestas		REGULARIZACIÓN PRORRATA BIEN DE INVERSIÓN	DEBE	HABER
472	[⁷]	IVA soportado	XXXX	
6392	[⁸]	Ajustes positivos IVA inversiones		XXXX

[⁷] En los casos en que los inmuebles se transmitan durante el periodo de regularización (10 años), si la operación es una operación sujeta y no exenta, será de aplicación el artículo 110 de la LIVA. Se efectuará una única regularización por los años del período de regularización que queden por transcurrir, considerando que el año de la transmisión y los pendientes el % de deducción sería del 100%, pero teniendo en cuenta que dicha regularización tiene un límite general: La cuota repercutida al adquirente del bien de inversión.

[⁸] El IVA soportado no deducible formará parte del precio de adquisición de los activos. **Una vez adicionado, no se modificarán las valoraciones iniciales por las rectificaciones en el importe del IVA soportado no deducible, consecuencia de la regularización derivada de la prorrata definitiva, incluida la regularización por bienes de inversión.**

2. CON OPCIÓN DE COMPRA	CONTABILIDAD	IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO
2.1. SI EXISTEN DUDAS SOBRE EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA POSTERIOR TRANSMISIÓN	NRV 8 ARRENDAMIENTO OPERATIVO	Art. 11.3.	OPERACIÓN SUJETA
2.2. SI NO EXISTEN DUDAS SOBRE EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA	NRV 14 ARRENDAMIENTO FINANCIERO		

SI EXISTEN DUDAS SOBRE EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA:

Cuentas propuestas		EFFECTOS CONTABLES DEL ARRENDAMIENTO	DEBE	HABER
21x/ 221	[⁹] [¹⁰]	Inmovilizado Material / Inversiones Inmobiliarias	xxxx	
21x/221/ 6342	[¹¹]	Ajustes negativos IVA inversiones	xxxx	
300/712		Variación Existencias		xxxx
477		IVA repercutido		xxxx

[⁹] De la interpretación conjunta de la NRV 8 y la NRV 14 del PGC, el ICAC ha interpretado que aún existiendo opción de compra, **cuando de los términos del contrato no se desprenda que se ha producido la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, la entidad deberá contabilizar las viviendas como un inmovilizado.**

[¹⁰] [DGT, entre otras, consulta vinculante de 14/12/2011] **Las viviendas que se dedican al arrendamiento con opción de compra no pierden, desde el punto de vista del Impuesto sobre sociedades y con independencia de que contablemente o a efectos de otros tributos así ocurra, su condición de existencias, pues realmente están destinadas a la venta que se producirá de manera diferida en el tiempo.**

[¹¹] [DGT, entre otras, consulta vinculante de 14/12/2011] **En estos supuestos no cabe hablar de autoconsumo de los previstos en el artículo 9.1º.c) de la Ley 37/1992,** pues no existen sectores diferenciados de la actividad. Las viviendas destinadas al arrendamiento con opción de compra cuando, en el curso normal de los hechos, se vaya a adquirir la plena propiedad del inmueble por el arrendatario, son entregas de bienes al igual que son entregas de bienes las ventas directas. Es decir, no se puede hablar de dos actividades distintas, sino de la misma actividad, esta es, la venta de viviendas, aunque adoptando estructuras distintas en cada caso. **Tampoco se produce el autoconsumo regulado en el artículo 9.1º.d) de la Ley 37/1992,** esto es, el cambio de afectación de bienes producidos, construidos, extraídos, transformados,

adquiridos o importados en el ejercicio de la actividad empresarial o profesional del sujeto pasivo para su utilización como bienes de inversión.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Con carácter general la calificación contable y fiscal coincidirán. No obstante, el TRLIS contempla un supuesto especial, aplicable en aquellos supuestos en los que contablemente el arrendamiento con opción de compra – de forma subjetiva- se ha calificado como un arrendamiento operativo, y, en cambio, fiscalmente, a efectos del Impuesto sobre Sociedades concurre una circunstancia objetiva que determina su tratamiento como un arrendamiento financiero, generándose una renta a integrar en la base imponible de la sociedad cedente:

“Art. 11.3. Siempre que el importe a pagar por el ejercicio de la opción de compra o renovación, en el caso de cesión de uso de activos con dicha opción, sea inferior al importe resultante de minorar el valor del activo en la suma de las cuotas de amortización máximas que corresponderían a éste dentro del tiempo de duración de la cesión, la operación se considerará como arrendamiento financiero. (...)”

Cuentas propuestas	ARRENDAMIENTO	DEBE	HABER
430	Clientes	XXXX	
752	Ingresos por arrendamientos		XXXX
477	[¹¹] IVA Repercutido		XXXX

[¹¹] Respecto del tipo impositivo aplicable a los arrendamientos de viviendas con opción de compra que no se encuentren exentos, habrá de considerarse la fecha en que resulten exigibles las cuotas arrendaticias.

En particular, **el tipo impositivo del 4% no será de aplicación a los arrendamientos con opción de compra de las viviendas, por tratarse de una prestación de servicios y no de una entrega de bienes.** [DGT, entre otras, consulta vinculante de 01/12/2011]

POSTERIOR TRANSMISIÓN SUJETA Y NO EXENTA DEL INMUEBLE

Cuentas propuestas	RECONOCIMIENTO DE LOS PAGOS A CUENTA ARRENDAMIENTO	DEBE	HABER
438	[¹²] Clientes Pagos Anticipados		XXXX
752	Ingresos por arrendamientos	XXXX	

Lo que sucede es que el precio del arrendamiento que se ha venido pagando se altera en el momento en que se ejerce la opción de compra, de modo que una parte del importe satisfecho en concepto de arrendamiento pasa a convertirse en precio de la vivienda.

Podría suceder, si la opción de compra se ejercita antes del 31.12.2012 que el tipo de gravamen que correspondería a los pagos anticipados sea del 4% y, en cambio, el devengado por el alquiler del 8%, en este caso debería, adicionalmente, regularizarse esta diferencia de tributación, mediante la correspondiente emisión de facturas rectificativas.

Cuentas propuestas			DEBE	HABER
430/440		Clientes / Deudores	xxxx	
438		Anticipos de Clientes	xxxx	
21x/ 221		Inmovilizado Material / Inversiones Inmobiliarias		xxxx
477	[¹³]	IVA repercutido		xxx
671/672/	[¹⁵]	Pérdidas procedentes del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias	xxxx	
771/772		Beneficios procedentes del inmovilizado material o de inversiones inmobiliarias		xxxx

[¹³] Nota [¹¹] por el hecho de que el promotor afecte al arrendamiento con opción de compra las viviendas inicialmente destinadas a la venta no se produce autoconsumo, por lo tanto, no existe una primera entrega realizada con anterioridad a la posterior transmisión de la misma. La DGT, entre otras, consulta vinculante de 29/01/2010 considera que el uso en virtud de contratos con opción de compra, por muy dilatados o sucesivos en el tiempo que sean, no pueden agotar nunca la primera entrega. Este último aspecto es de gran importancia, ya que es determinante de que por más contratos que se sucedan de arrendamiento con opción de compra, seguirá siendo de aplicación la exclusión de la letra d) del artículo 20.uno.23º de la Ley 37/1992, y, por tanto, estos arrendamientos seguirán estando sujetos y no exentos del Impuesto como vía de traslado al consumo final del valor añadido de la promoción inicial.

La base imponible en la primera entrega de las viviendas estará formada por la total contraprestación satisfecha por el adquirente, esto es, por la cantidad que deba satisfacer el inquilino en el momento en que se produce la compraventa de la vivienda más las cantidades que ha venido pagando mensualmente, a lo largo del periodo de arrendamiento, y para las que se haya pactado expresamente que se realizaban en concepto de precio de la vivienda caso de ejercitarse la opción correspondiente.

Hay que tener en cuenta que el tipo impositivo aplicable a las entregas de viviendas será el 8 o el 4 por ciento. Por tanto, este tipo impositivo será el que se aplique a la totalidad de la base imponible.

[¹⁴] Nota [¹⁰] Las viviendas que se dedican al arrendamiento con opción de compra no pierden, desde el punto de vista del Impuesto sobre sociedades y con independencia de que contablemente o a efectos de otros tributos así ocurra, su condición de existencias, pues realmente están destinadas a la venta que se producirá de manera diferida en el tiempo.

Fiscalmente el resultado contable debería ser coincidente con el resultado fiscal, ya que, el importe reclasificado como Inmovilizado Material o Inversión Inmobiliaria en el momento del arrendamiento sería el correspondiente al coste de adquisición que, con anterioridad, figuraba en la cuenta de Existencias.

SI NO EXISTEN DUDAS SOBRE EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA:

Cuentas propuestas			DEBE	HABER
430	[¹⁵]	Clientes a corto plazo	xxxx	
420		Clientes a largo plazo	xxxx	
701	[¹⁶]	Venta de productos terminados		xxxx
712		Variación de existencias de productos terminados	xxxx	
350		Existencias. Productos terminados		xxxx

[¹⁵] En este caso, en el momento inicial, el arrendador contabilizará un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, aunque no esté garantizado, descontados al tipo de interés implícito del contrato. Asimismo, reconocerá el resultado de la operación en sintonía con lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien, supuesto en el que se considerarán operaciones de tráfico comercial y deberá registrarse la correspondiente venta de existencias.

[¹⁶] En el caso de que la operación se califique contablemente como arrendamiento financiero, el arrendador reconocerá el resultado derivado de la operación de arrendamiento según lo dispuesto en el apartado 3 de la norma sobre inmovilizado material, salvo cuando sea el fabricante o distribuidor del bien arrendado, en cuyo caso se considerarán operaciones de tráfico comercial y **se aplicarán los criterios contenidos en la norma relativa a ingresos por ventas y prestación de servicios. Fiscalmente, supone la baja del elemento en cuestión y, en consecuencia, la imposibilidad de continuar amortizándolo, tanto a efectos contables como fiscales.**

Cuentas propuestas		ARRENDAMIENTO	DEBE	HABER
430		Clientes	xxxx	
762	[¹⁷]	Intereses de créditos		xxxx
572		Bancos	xxxx	
430		Clientes a CP		xxxx
477		IVA repercutido		xxxx

[¹⁷] La diferencia entre el crédito contabilizado en el activo del balance y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devenguen, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

II. NUEVOS TIPOS DE RETENCIÓN: PROCEDIMIENTO DE REGULIZACIÓN

La Disposición adicional trigésima quinta de la Ley del IRPF, añadida por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre (BOE del 31), de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, establece un gravamen complementario a la cuota íntegra estatal en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que resulta de aplicación en los periodos impositivos 2012 y 2013. En consonancia con ello, el citado Real Decreto-ley establece asimismo un incremento de las retenciones e ingresos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo que se cuantifica mediante la aplicación de una escala específicamente aprobada a tal efecto.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en dicho Real Decreto-ley, para calcular las retenciones e ingresos a cuenta sobre los rendimientos del trabajo que se satisfagan en 2012 hay que tener en cuenta lo siguiente:

1. Las retenciones e ingresos a cuenta a practicar sobre los rendimientos del trabajo correspondientes al **mes de enero de 2012** se calcularán de acuerdo con el procedimiento general de retención anteriormente vigente, es decir, sin tener en cuenta las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 20/2011.
2. Las retenciones e ingresos a cuenta a practicar sobre los rendimientos del trabajo correspondientes al **resto del ejercicio 2012**, que se satisfagan a perceptores a quienes se hayan practicado retenciones en el mes de enero y siempre que no se trate de rendimientos correspondientes a ese mes, se calcularán practicándose la regularización correspondiente y obteniéndose, por tanto, un **nuevo tipo de retención**, tomando en consideración la siguiente escala¹

Hasta	Cuota	Resto hasta	Porcentaje
0,00	0,00	17.707,20	24,75%
17.707,20	4.382,53	15.300,00	30,00%
33.007,20	8.972,53	20.400,00	40,00%
53.407,20	17.132,53	66.593,00	47,00%
120.000,20	48.431,24	55.000,00	49,00%
175.000,20	75.381,24	125.000,00	51,00%
300.000,20	139.131,24	En adelante	52,00%

3. La **regularización** del tipo de retención, que se practicará **a partir del 1 de febrero de 2012** aunque no hubiera experimentado variación ninguna de las variables relevantes al efecto, se llevará a cabo del siguiente modo:

- a) Se calcula una *nueva cuota de retención*, aplicando a la "base para calcular el tipo de retención" (art. 83 del Reglamento del IRPF) los tipos que resulten de la escala indicada.

- b) La cuantía resultante *se minorará* en el importe derivado de aplicar la misma escala al importe del "mínimo personal y familiar para calcular el tipo de retención" (art. 84 del Reglamento), sin que el resultado de esta minoración pueda resultar negativo.
- c) Se procederá a calcular un *nuevo tipo previo de retención*, multiplicando por 100 el cociente obtenido de dividir la nueva cuota de retención por la cuantía total de las retribuciones y redondeando el resultado al entero más próximo, y un *nuevo importe previo de la retención*, aplicando el tipo previo obtenido a la cuantía total de las retribuciones. (Arts. 86.1, 2.º y 3.º párrafos, del Reglamento).
- d) Este nuevo importe previo de retención *se minorará*, si procede, en la cuantía de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo (art. 85 bis del Reglamento), así como en la cuantía de las retenciones e ingresos a cuenta practicados en el mes de enero.
- e) El *nuevo tipo de retención aplicable* a partir del 1 de febrero se obtendrá multiplicando por 100 el cociente obtenido de dividir el resultado del apartado anterior entre la cuantía total de las retribuciones que resten hasta el final del año y se expresará con dos decimales.

Este procedimiento, establecido por la normativa vigente, conduce a que la regularización no se concentre en el mes de febrero, sino que se distribuya a lo largo de los once meses restantes (febrero a diciembre) de 2012.

Las operaciones indicadas anteriormente **se podrán efectuar automáticamente**, a partir del 1 de febrero de 2012, **en la nueva versión del Programa de Ayuda para el cálculo de las retenciones**, que próximamente se publicará en la página de la AEAT en Internet.

Para poder efectuar correctamente la regularización comentada, deberá utilizarse la **causa de regularización "11" (Otras causas)** de las previstas en dicho Programa.

Finalmente, debe señalarse que, para determinar el tipo e importe de las retenciones correspondientes a **perceptores contratados con posterioridad al día 31 de enero de 2012**, podrá utilizarse la nueva versión del Programa de Ayuda sin necesidad de practicar la regularización a que se ha hecho referencia anteriormente, con independencia de las regularizaciones que pudieran proceder por otros motivos.

¹ Dicha escala es la resultante de agregar, a efectos prácticos, la escala de retención del artículo 85.1.1.º del RIRPF y la escala de incrementos de la cuota de retención establecida en el apartado 2 de la disposición adicional trigésima quinta de la LIRPF, según la redacción dada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre.

III. RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, CON PERSONAS JURÍDICAS, SUSCRITO BAJO LA LEY BOYER.

Según una sentencia del Tribunal Supremo, los contratos de arrendamiento de locales de negocio, cuando el arrendatario es persona jurídica, celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985, en los que se pactó la prórroga forzosa, pueden resolverse en 5, 10, 15 ó 20 años, a contar desde el 1 de enero de 1995.

La Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1964 (LAU 1964) establecía, en beneficio del arrendatario, la prórroga forzosa del contrato.

El Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril (Decreto Boyer) en su artículo 9, y para los contratos que se suscribiesen a partir de su entrada en vigor, suprimió dichos beneficios, estableciendo que las partes podían fijar el plazo del contrato que libremente acordasen.

Es claro que bajo este principio de libertad también se permitía que las partes, por voluntad propia que no por imperativo legal, pudiesen someter el contrato a prórroga forzosa para el arrendador. En la práctica esta circunstancia, si bien no masivamente, se dio en algunos contratos.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1994 (LAU 1994), que entró en vigor el 1 de Enero de 1995, estableció un régimen transitorio diferenciado según si el contrato se hubiese celebrado antes o después del RDL 2/1985, que es el siguiente:

- a) Para los contratos de arrendamiento de locales de negocios en que el arrendatario sea persona jurídica, celebrados antes del RDL 2/1985 (es decir con prórroga forzosa legal obligatoria), establece que se pueden resolver en unos plazos determinados de 5, 10, 15 o 20 años a partir del 1 de Enero de 1995, según la actividad que se desarrolle en los locales. (Disposición Transitoria 3ª de la LAU de 1994).
- b) Para los contratos de locales de negocio celebrados con posterioridad al RDL 2/1985, no se establece expresamente ninguna posibilidad de resolución por transcurso del tiempo (Disposición Transitoria 1ª de la LAU 1994).

La opinión de la doctrina y de la Jurisprudencia menor (Audiencias Provinciales), si bien no unánime pero si mayoritaria y amparada en la Exposición de Motivos de la LAU 1994, se pronunciaba por dar plena virtualidad a la prórroga forzosa en los contratos suscritos después del RDL 2/1985, en que voluntariamente las partes la hubiesen acordado.

En contra de esta opinión, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en Sentencia de 17 de Noviembre de 2011, dictada en interés casacional y confirmando las de instancia, declara que los contratos de arrendamiento de locales de negocio, siendo el arrendatario persona jurídica, hechos a partir de la entrada en vigor del RDL 2/1985 y en los que las partes de mutuo acuerdo pactaron la prórroga forzosa, dicha prórroga no será de aplicación y que podrán resolverse a los 5, 10, 15 ó 20 años a contar desde el 1 de enero de 1995.

Fundamenta el fallo básicamente en dos motivos:

- a) Que si el legislador previó la terminación del contrato con prórroga forzosa legal, aún más debe estar prevista dicha terminación en los contratos en los que la prórroga forzosa se fijó por acuerdo de las partes.
- b) Que no resulta aceptable que la mera voluntad de las partes permita eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características más esenciales es la temporalidad.

Dicha sentencia si bien no crea doctrina, ya que sólo hay una, sí que aporta nuevos argumentos para temporalizar los contratos de arrendamiento en cuestión, dejando abierta la vía de estudio, para aplicar sus criterios, también a los contratos en los que el arrendatario sea persona física y a los contratos de vivienda, suscritos a partir del RDL 2/1985, y en los que las partes pactaron la prórroga forzosa.

IV. CALENDARIO FISCAL FEBRERO 2012

		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29				

 HASTA EL 20	MODELOS
RENTA Y SOCIEDADES	
Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas.	
Enero 2012. Grandes empresas	111, 115, 117, 123, 124, 126, 128
SUBVENCIONES, INDEMNIZACIONES O AYUDAS DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS GANADERAS O FORESTALES	
Declaración anual 2010. Presentación en soporte y vía telemática	346
IVA	
Enero 2012. Régimen General. Autoliquidación	303
Enero 2012. Grupo de entidades, modelo individual	322
Enero 2012. Declaración de operaciones incluidas en los libros registro del IVA y del IGIC	340
Enero 2012. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias	349
Enero 2012. Grupo de entidades, modelo agregado	353
Enero 2012. Operaciones asimiladas a las importaciones	380
IMPUESTO SOBRE LAS PRIMAS DE SEGUROS	
Enero 2012.	430
IMPUESTOS ESPECIALES DE FABRICACIÓN	
Noviembre 2011. Grandes Empresas (*)	553, 554, 555, 556, 557, 558
Noviembre 2011. Grandes Empresas	561, 562, 563
Enero 2012. Grandes empresas.	560
Enero 2012	564, 566
Enero 2012(*)	570, 580
Cuarto trimestre 2011. Excepto Grandes Empresas (*)	553, 554, 555, 556, 557, 558

Cuarto Trimestre 2011. Excepto Grandes empresas	561, 562, 563
(*) Los operadores registrados y no registrados, representantes fiscales y receptores autorizados (Grandes Empresas), utilizarán para todos los impuestos el 510	
NUMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL	
Cuarto Trimestre 2011. Declaración trimestral de cuentas y operaciones cuyos titulares no han facilitado el NIF a las entidades de crédito. Soporte y vía telemática	195
Declaración anual 2011. Identificación de las operaciones con cheques de las entidades de crédito. Soporte y vía telemática	199
PLANES, FONDOS DE PENSIONES, SISTEMAS ALTERNATIVOS, MUTUALIDADES DE PREVISIÓN SOCIAL, PLANES DE PREVISIÓN ASEGURADOS, PLANES INDIVIDUALES DE AHORRO SISTEMÁTICO, PLANES DE PREVISIÓN SOCIAL EMPRESARIAL Y SEGUROS DE DEPENDENCIA	
Declaración anual 2011. Presentación en soporte y por internet	345
SUBVENCIONES, INDEMNIZACIONES O AYUDAS DE ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, GANADERAS O FORESTALES	
Declaración anual 2011. Presentación en soporte y por internet	346
 HASTA EL 28	MODELOS
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	
Entidades cuyo ejercicio coincida con el año natural: opción/renuncia a la opción para el cálculo de los pagos fraccionados sobre la parte de la base imponible del periodo de los 3, 9 u 11 meses de cada año natural	036
Si el periodo impositivo no coincide con el año natural la opción/renuncia a la opción se ejercerá en los primeros 2 meses de cada ejercicio o entre el inicio del ejercicio y el fin del plazo para efectuar el primer pago fraccionado, si este plazo es inferior a 2 meses	
DECLARACIÓN ANUAL DE CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	
Declaración anual 2011	159

SÉNEOR ABOGADOS Y ECONOMISTAS es una marca registrada por la sociedad de responsabilidad limitada con la misma denominación, que no tiene actividad directa ante clientes, siendo los despachos socios de la misma los únicos responsables por los servicios que presten a sus clientes (con plena indemnidad para Séneor y para los restantes despachos).

Esta Circular Informativa no contiene una información exhaustiva y completa para la toma de ninguna decisión, asimismo tampoco constituye la prestación de un servicio de asesoramiento legal, fiscal o de cualquier otra clase. Por ello, no debe tomarse ninguna decisión sin la consulta previa, personal y directa, al profesional que corresponda. En otro caso, toda responsabilidad recaerá, única y exclusivamente, en quien hubiera tomado cualquier decisión en base a la mera información de esta Circular Informativa.