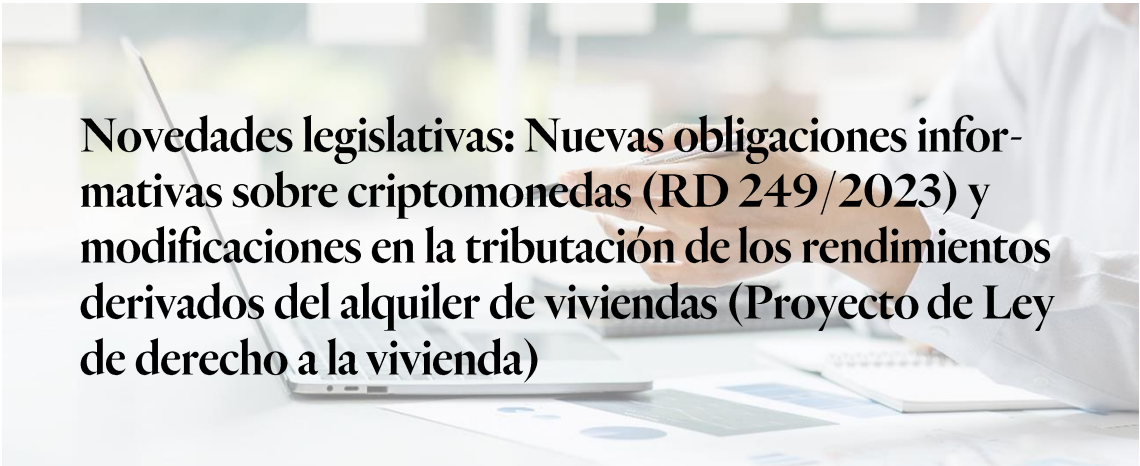


RocaJunyent Informa

Departamento de Derecho Fiscal
17 de mayo de 2023



Novedades legislativas: Nuevas obligaciones informativas sobre criptomonedas (RD 249/2023) y modificaciones en la tributación de los rendimientos derivados del alquiler de viviendas (Proyecto de Ley de derecho a la vivienda)

En esta alerta informativa vamos a tratar dos de las novedades legislativas recientemente aprobadas, concretamente, vamos a centrarnos en el **Real Decreto 249/2023, de 4 de abril** (RD 249/2023), que contiene una batería de modificaciones de diversas normas tributarias, de las que la mayor parte entró en vigor el pasado 25 de abril; y por otro lado, en el **Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda** (BOCG 24 de abril de 2023) que modifica la tributación de los rendimientos del capital inmobiliario de inmuebles destinados a viviendas (normativa aun no en vigor pero que está previsto entre en vigor próximamente).

Entre las modificaciones incluidas en el Real Decreto 249/2023 que destacan por su interés se encuentran las siguientes:

Tres nuevas obligaciones informativas relativas a la tenencia de monedas virtuales y a las operaciones que se efectúen con las mismas

- **Obligaciones informativas para las criptomonedas.** Se introduce definitivamente una obligación de comunicación referente a las monedas virtuales o criptomonedas que afecta a su tenencia y a las operaciones que se realicen con estas.

Se implementa esta obligación mediante la imposición para los custodios de claves criptográficas privadas e intermediarios de presentar el modelo 172 (información de saldos en monedas virtuales) o el modelo 173 (información de operaciones con monedas virtuales), mientras que, para el caso de monedas virtuales en el extranjero, se impone la obligación de presentar el modelo 721 al propio titular, autorizado o beneficiario de dichas monedas. Estas declaraciones se tendrán que presentar en el ejercicio 2024, referente a la información del ejercicio 2023 (en el caso del modelo 173 solo operaciones desde 25 de abril de 2023 hasta final de año). Las Ordenes que desarrollan dichos modelos se encuentran aún pendientes de aprobación.

A estos efectos las monedas virtuales se definen por remisión a lo dispuesto en la Ley de prevención de blanqueo de capitales, esto es, una representación digital de valor no emitida ni garantizada por un banco central o autoridad pública, no necesariamente asociada a una moneda legalmente establecida y que no posee estatuto jurídico de moneda o dinero, pero que es aceptada como medio de cambio y puede ser transferida, almacenada o negociada electrónicamente.

Para su valoración, la norma recurre a la que ofrezcan las principales plataformas de negociación –debe identificarse la utilizada– o en su defecto, una estimación razonable de su valor.

A continuación, explicamos en mayor detalle el alcance de las nuevas obligaciones informativas.

Modelo 172 (obligación de información sobre saldos en monedas virtuales)

☞ Sujetos obligados: Las personas físicas y entidades residentes y los establecimientos permanentes en el territorio de personas o entidades residentes en el extranjero que, proporcionen servicios para i) salvaguardar claves criptográficas privadas en nombre de terceros, ii) mantener, almacenar y transferir monedas virtuales, aunque se preste dicho servicio con carácter principal o en conexión con otra actividad.

☞ Información a suministrar: los datos identificativos de las personas o entidades (como titulares, autorizados o beneficiarios) y los saldos para cada moneda virtual, el tipo, el número de unidades y su valoración en euros a 31 de diciembre.

También debe informarse de los saldos de moneda fiduciaria que mantengan por cuenta de terceros, a quienes se identificará.

En caso de dejar de custodiar las monedas con anterioridad a 31 de diciembre de cada año, se deberá reportar la misma información, pero referida a la fecha en que se produjo la circunstancia anterior.

Modelo 173 (obligación de información sobre operaciones con monedas virtuales)

- ☐ **Sujetos obligados:** Las personas físicas y entidades residentes y los establecimientos permanentes en el territorio de personas o entidades residentes en el extranjero que, proporcionen i) servicios de cambio entre monedas virtuales y moneda fiduciaria o entre diferentes monedas virtuales, ii) intermedien en la realización de dichas operaciones, iii) proporcionen servicios para salvaguardar claves criptográficas privadas en nombre de terceros, para mantener, almacenar y transferir monedas virtuales y iv) realicen ofertas iniciales de nuevas monedas virtuales con una contraprestación en moneda virtual o moneda fiduciaria (denominadas ICOs), salvo que intermedie otro obligado a presentar esta declaración (que es quien deberá realizarla).

Se excluye de esta obligación a quienes se dediquen exclusivamente a i) asesoramiento sobre monedas virtuales, ii) mera puesta en contacto de las partes interesadas, iii) simple atención de órdenes de cobro y pago en moneda fiduciaria de quienes proporcionen servicios de cambio y iv) salvaguardar claves criptográficas.

- ☐ **Información a suministrar:** los datos identificativos de los sujetos que efectúen las operaciones de adquisición, transmisión y respecto a cada operación el tipo, la fecha, el tipo y el número de unidades de moneda virtual adquirida, transmitida, permutada o transferida, el valor en euros y, en su caso, las comisiones y gastos asociados que vaya a percibir el sujeto obligado.

En caso de contraprestación fiduciaria debe informarse al respecto.

Modelo 721 (obligación de información sobre saldos de monedas virtuales situadas en el extranjero)

- ☐ **Sujetos obligados:** las personas físicas y jurídicas residentes, los establecimientos permanentes de personas o entidades no residentes, las entidades del art. 35.4 LGT y quienes hayan sido i) titulares, ii) autorizados, iii) beneficiarios de las monedas virtuales, iv) hayan tenido poderes de disposición sobre las mismas o v) hayan sido titulares reales en cualquier momento del año aunque hubieran perdido dicha condición antes.

Se excluyen de esta obligación de información a i) las entidades que disfrutan de exención total del Impuesto sobre Sociedades (Estado, Banco de España, etc.), ii) las entidades o personas físicas que desarrollen actividades económicas que

hayan registrado las monedas virtuales en su contabilidad de forma individualizada e identificadas por su denominación, valor, entidad de custodia y país en que se encuentren situadas.

☞ Información a suministrar: la identificación del que proporciona servicios para salvaguardar las claves criptográficas privadas; identificación completa de cada tipo de moneda virtual; saldos de cada tipo de moneda virtual a 31 de diciembre por unidades (o extinción en su caso) y su valoración en euros; y la plataforma de negociación, sitio web de seguimiento de precios o lugar donde se haya obtenido la cotización o valor utilizado.

☞ Umbrales de declaración:

- (i) Siempre que los saldos a 31 de diciembre de monedas virtuales valorados en euros superen, conjuntamente, los 50.000 euros. En caso de superarse dicho límite deberá informarse sobre todas las monedas virtuales. De no alcanzarse no deberá declararse.
- (ii) La presentación en los años sucesivos, una vez cumplida esta obligación, solo será obligatoria cuando i) el saldo conjunto de monedas virtuales experimente un incremento superior a 20.000 euros respecto del que determinó la presentación de la última declaración y cuando ii) se deje de ser titular, beneficiario o con poder disposición sobre monedas declaradas.

Otras modificaciones tributarias en el IRPF, en materia de retenciones y de procedimiento tributario

- **Cambios en el fraccionamiento y aplazamiento en el IRPF en caso de impago de la primera fracción del 60%.**

Para gozar del fraccionamiento especial en dos pagos de la deuda del IRPF (primero del 60% y el 40% restante), será necesario no solo que la autoliquidación se presente dentro de plazo sino además que se efectúe el ingreso en plazo del 60% de la deuda.

En caso de impago de dicha primera fracción, la totalidad de la deuda entrará en período ejecutivo, decayendo el aplazamiento.

- **Exclusión de retención en el ámbito del IRPF e Impuesto de Sociedades también en caso de reembolso o transmisión de participaciones en determinadas instituciones de inversión colectiva (IIC).**

Como un paso más en la homogenización entre determinadas instituciones de inversión colectiva españolas y extranjeras, iniciada por la Ley 11/2021 de 9 de julio, se incluye ahora la exclusión de la obligación de retención en caso de reembolso o transmisión de participación en IIC constituida en el extranjero análogas a los fondos

cotizados y sociedades de inversión de capital variable indica cotizadas (art. 79 Ley de IIC), coticen dichas entidades extranjeras en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, siempre que dicho reembolso o transmisión no se realice en mercado situado en un territorio considerado como jurisdicción no cooperativa (antiguamente denominados “paraísos fiscales”).

- **Creación del Registro de extractores de depósitos fiscales de productos incluidos en el ámbito objetivo de los Impuestos sobre el Alcohol y Bebidas Derivadas o sobre Hidrocarburos.**

Se regula la obligación de alta censal en este Registro para las personas o entidades que realicen esa extracción que i) devengue el Impuesto sobre el Valor Añadido como operación asimilada a entrega de bienes –salvo operación exenta– y ii) suponga la salida del régimen suspensivo con destino a otro depósito fiscal.

- **Nuevo requisito para obtener el certificado de estar al corriente de pago que exonere de la responsabilidad subsidiaria para el caso de contratación de ejecuciones de obra o prestaciones de servicios en el ámbito de la actividad principal.**

Para la emisión de la certificación de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias será necesario haber presentado también, en su caso, las autoliquidaciones que correspondan por los impuestos especiales e impuestos medioambientales (gases fluorados, envases de plástico no reutilizables, etc.).

- **Modificaciones en materia de procedimiento.**

Se modifica la normativa relativa a la liquidación de intereses de demora a favor de los obligados tributarios en el caso de las devoluciones tributarias acordadas en el procedimiento de inspección. Así, se excluyen los periodos de suspensión (el administrado tiene hasta un máximo de 60 días para que la Inspección no realice actuaciones o el contribuyente no deba atender a requerimientos) y los periodos de extensión de actuaciones (tres meses cuando el inspeccionado indica que no tiene o no aportará determinada documentación y la aporta transcurridos 9 meses desde el inicio del procedimiento inspector, o 6 meses si la aportación se realiza tras la firma del Acta).

- **Nuevo supuesto por el que la Administración Tributaria puede revocar el NIF.**

Se añade como nuevo supuesto de revocación del número de identificación fiscal el incumplimiento durante cuatro ejercicios consecutivos de la obligación de depositar las cuentas anuales en el Registro Mercantil. Solamente se podría rehabilitar si se constata su subsanación.

- **Se establece la obligación de información para las entidades aseguradoras del valor de la provisión matemática a 31 de diciembre.**

Alineado con el nuevo sistema de valoración que se estableció en el ejercicio 2021 a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio para los seguros de vida en que el tomador no tiene derecho de rescate, se impone la obligación a las aseguradoras de informar a la Agencia Tributaria de ese valor de la provisión matemática a 31 de diciembre.

Modificación en el IRPF en los rendimientos del capital inmobiliario de inmuebles destinados a vivienda por la Ley del derecho a la vivienda

En el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda (BOCG 24 de abril de 2023) se introducen cambios en el IRPF respecto de la tributación de los rendimientos del capital inmobiliario de inmuebles destinados a vivienda, en concreto, en cuanto a las reducciones aplicables en dichos rendimientos. Así, se pasa de la reducción general del 60% (que seguirá vigente para contratos celebrados con anterioridad a la entrada de esta Ley), a una reducción general del 50% y a unas particulares del 90%, 70% y 60% para nuevos contratos. Como veremos, alguna de estas reducciones incrementadas se limita a viviendas en zonas de mercado residencial tensionada (se definirá por resolución que apruebe el Ministerio de transporte, Movilidad y Agenda Urbana), lo que conlleva que fuera de estas zonas, la reducción prevista con carácter general se haya visto reducida, pasando del 60% al 50%.

📄 **Reducción del 90% (en zonas de mercado residencial tensionadas).** Únicamente aplicable en inmuebles localizados en zona de mercado residencial definidas como tensionadas, y siempre que en el nuevo contrato de arrendamiento se haya rebajado la renta inicial un 5% respecto de la renta del anterior contrato, una vez aplicada en su caso la actualización de la renta máxima prevista en la norma (ver punto ii) más abajo en Reglas Comunes).

📄 **Reducción del 70%.** Es aplicable cuando se cumpla alguna de las siguientes circunstancias:

- Arrendamiento por primera vez de vivienda en zona de mercado residencial tensionado y que el arrendatario tenga entre 18 y 35 años. Si hay varios arrendatarios, debe aplicarse una regla proporcional.
- Cuando el arrendatario sea una Administración Pública o entidad sin fines lucrativos que le sea de aplicación la Ley 49/2002 (entidades sin fines lucrativos) que la destine a i) alquiler social con renta inferior a la prevista en el programa de ayudas al alquiler, o ii) alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica o iii) o bien sea una vivienda acogida a algún programa público de vivienda.

- ☐ **Reducción del 60%.** No siendo aplicable alguno de los puntos anteriores, cabe aplicar la reducción del 60% en caso de que se hubiera hecho una actuación de rehabilitación (en el sentido de la normativa del IRPF) que hubiera finalizado en los 2 años anteriores a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.

Recordemos que dichas actuaciones de rehabilitación deben tener por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que su coste exceda i) bien del 25% del precio de adquisición si la vivienda se adquirió en los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras o ii) del valor de mercado que tuviera la vivienda al iniciar las obras. En ambos casos, no se debe incluir el valor del suelo en el cómputo.

También se incluyen como tales actuaciones subvencionadas dentro del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificativa y la regeneración y renovación urbanas.

☐ **Reglas Comunes:**

- (i) Deben cumplirse los requisitos al celebrarse el contrato y mantenerse para aplicar la reducción.
- (ii) No es aplicable reducción alguna si no se respeta el límite para la actualización de rentas para nuevos contratos tal como se establece por la Ley de derecho a la vivienda.

En concreto, consiste en que el arrendador no podrá subir la renta del nuevo contrato de arrendamiento en más del porcentaje fijado por el Índice Garantía de Competitividad (para 2024 se establece un tipo fijo del 3%), ni tampoco repercutir cuotas o gastos si no estaban recogidas en el contrato anterior.

Por el contrario, sí cabe subir hasta un máximo del 10% si ha habido en los dos años anteriores i) una rehabilitación en el sentido del IRPF, o ii) mejoras de la vivienda con ahorro de energía primaria no renovable del 30%, o) mejora de accesibilidad en la vivienda o iii) bien se fija un contrato por un período de 10 años o más.

Por su parte, para grandes tenedores o nuevos contratos (no alquilados últimos 5 años), resulta aplicable la especificidad de que en el nuevo contrato deberán adaptarse necesariamente al índice de referencia para la actualización de los contratos que definirá el Instituto Nacional de Estadística.

- (iii) Recordar que no se aplican reducciones a rendimientos no declarados (ya sea vía un ingreso no declarado o gasto no justificado).