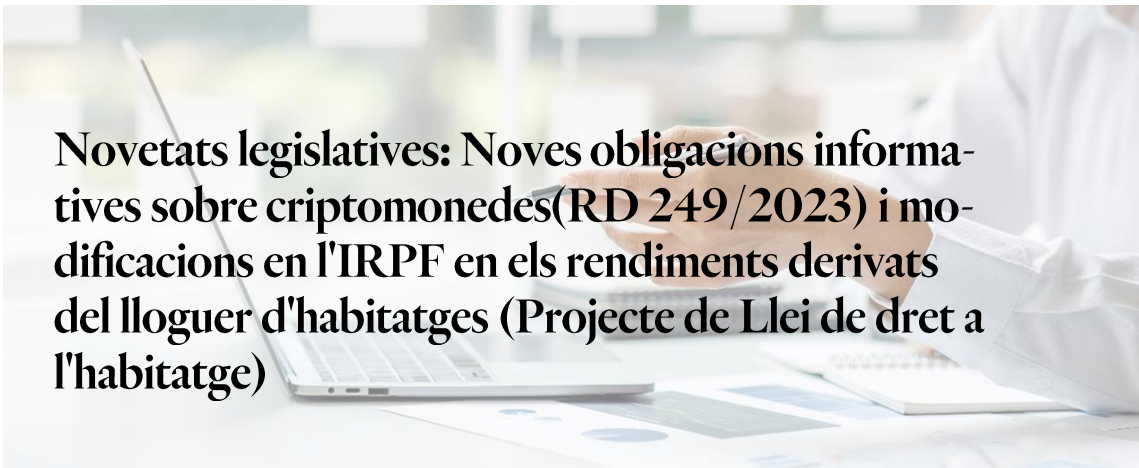


RocaJunyent Informa

Departament de Dret Fiscal
16 de maig de 2022



Novetats legislatives: Noves obligacions informatives sobre criptomonedes (RD 249/2023) i modificacions en l'IRPF en els rendiments derivats del lloguer d'habitatges (Projecte de Llei de dret a l'habitatge)

En aquesta alerta informativa tractarem dues de les novetats legislatives recentment aprovades, concretament, ens centrarem en el **Reial Decret 249/2023, de 4 d'abril** (RD 249/2023), que conté una bateria de modificacions de diverses normes tributàries, de les quals la major part va entrar en vigor el passat 25 d'abril; i d'altra banda, en el **Projecte de Llei pel dret a l'habitatge** (BOCG 24 d'abril de 2023) que modifica la tributació dels rendiments del capital immobiliari d'immobles destinats a habitatges (normativa encara no en vigor però que està previst entri en vigor pròximament).

Entre les modificacions incloses en el Reial Decret 249/2023 que destaquen pel seu interès es troben les següents:

Tres noves obligacions informatives relatives a la tinença de monedes virtuals i a les operacions que s'efectuïn amb aquestes

- **Obligacions informatives per a les criptomonedes.** S'introdueix definitivament una obligació de comunicació referent a les monedes virtuals o criptomonedes que afecta la seva tinença i a les operacions que es realitzin amb aquestes.

S'implementa aquesta mitjançant l'obligació que s'imposa per a custodis de claus criptogràfiques privades i intermediaris de presentar el model 172 (informació de saldos en monedes virtuals) o el model 173 (informació d'operacions amb monedes virtuals), mentre que, per al cas de monedes virtuals a l'estranger, s'imposa l'obligació de presentar el model 721 al propi titular, autoritzat o beneficiari d'aquestes monedes. Aquestes declaracions s'hauran de presentar en l'exercici 2024, respecte de la informació de l'exercici 2023 (en el cas del model 173 només operacions des de 25 d'abril de 2023 fins a final d'any). Les Ordres que desenvolupen aquests models es troben encara pendents d'aprovació.

A aquest efecte les monedes virtuals es defineixen per remissió a allò que es disposa en la Llei de prevenció de blanqueig de capitals, això és, una representació digital de valor no emesa ni garantida per un banc central o autoritat pública, no necessàriament associada a una moneda legalment establerta i que no posseeix estatut jurídic de moneda o diners, però que és acceptada com a mitjà de canvi i pot ser transferida, emmagatzemada o negociada electrònicament.

Per a la seva valoració, la norma recorre a la que ofereixin les principals plataformes de negociació –ha d'identificar-se la utilitzada– o en defecte d'això, una estimació raonable del seu valor.

A continuació, expliquem en major detall l'abast de les noves obligacions informatives.

Model 172 (obligació d'informació sobre saldos en monedes virtuals)

- ☐ **Subjectes obligats:** Les persones físiques i entitats residents i els establiments permanents en territori de persones o entitats residents a l'estranger que, proporcionin serveis per a i) salvaguardar claus criptogràfiques privades en nom de tercers, ii) mantenir, emmagatzemar i transferir monedes virtuals, encara que es presti aquest servei amb caràcter principal o en connexió amb una altra activitat.
- ☐ **Informació a subministrar:** les dades identificatives de les persones o entitats (com a titulars, autoritzats o beneficiaris) i els saldos per a cada moneda virtual, el tipus, el nombre d'unitats i la seva valoració en euros a 31 de desembre.

També ha d'informar-se dels saldos de moneda fiduciària que mantinguin per compte de tercers, als quals s'identificarà.

En cas de deixar de custodiar les monedes amb anterioritat a 31 de desembre de cada any, s'haurà de reportar la mateixa informació, però referida a la data en què es va produir la circumstància anterior.

Model 173 (obligació d'informació sobre operacions amb monedes virtuals)

- ☐ Subjectes obligats: Les persones físiques i entitats residents i els establiments permanents en territori de persones o entitats residents a l'estranger que, proporcionin i) serveis de canvi entre monedes virtuals i moneda fiduciària o entre diferents monedes virtuals, ii) facin de mitjancers en la realització d'aquestes operacions, iii) proporcionin serveis per a salvaguardar claus criptogràfiques privades en nom de tercers, per a mantenir, emmagatzemar i transferir monedes virtuals i iii) realitzin ofertes inicials de noves monedes virtuals amb una contraprestació en moneda virtual o moneda fiduciària (denominades ICOs), tret que faci de mitjancer un altre obligat a presentar aquesta declaració (que és qui haurà de realitzar-la).

S'exclou d'aquesta obligació als qui es dediquin exclusivament a i) l'assessorament sobre monedes virtuals, ii) la simple posada en contacte de les parts interessades, iii) la simple atenció d'ordres de cobrament i pagament en moneda fiduciària dels qui proporcionin serveis de canvi i iv) salvaguardar claus criptogràfiques.

Informació a subministrar: les dades identificatives dels subjectes que efectuïn les operacions d'adquisició, transmissió i respecte a cada operació el tipus, la data, el tipus i el número d'unitats de moneda virtual adquirida, transmesa, permutada o transferida, el valor en euros i, en el seu cas, les comissions i despeses associades que vagi a percebre el subjecte obligat.

En cas de contraprestació fiduciària ha d'informar-se sobre aquest tema.

Model 721 (obligació d'informació sobre saldos de monedes virtuals situades a l'estranger)

- ☐ Subjectes obligats: les persones físiques i jurídiques residents, els establiments permanents de persones o entitats no residents, les entitats del art. 35.4 LGT i els qui hagin estat i) titulars, ii) autoritzats, iii) beneficiaris de les monedes virtuals, iv) hagin tingut poders de disposició sobre les mateixes o v) hagin estat titulars reals en qualsevol moment de l'any així si haguessin perdut aquesta condició abans.

Queden excloses d'aquesta obligació d'informació i) les entitats que gaudeixen d'extensió total de l'Impost de Societats (Estat, Banc d'Espanya, etc.), ii) les entitats o persones físiques que desenvolupen activitats econòmiques que hagin

registrar les monedes virtuals en la seva comptabilitat de manera individualitzada i identificades per la seva denominació, valor i entitat de custòdia i país en què estiguin situades.

☞ Informació a subministrar: la identificació del que proporciona serveis per salvar les claus criptogràfiques privades; identificació completa de cada tipus de moneda virtual; saldos de cada tipus de moneda virtual a 31 de desembre per unitats (o extensió en el seu cas) i la seva valoració en euros; i la plataforma de negociació, lloc web de seguiment de preus o lloc on s'hagi obtingut la cotització o valor utilitzat.

☞ Lindars de declaració:

(i) Sempre que els saldos a 31 de desembre de monedes virtuals valorats en euros superin, conjuntament, els 50.000 euros. En cas de superar-se aquest límit s'haurà d'informar sobre totes les monedes virtuals. De no arribar-hi no haurà de declarar-se.

(ii) La presentació en els anys successius, una vegada complerta aquesta obligació, només serà obligatòria quan i) el saldo conjunt de monedes virtuals experimenti un increment superior a 20.000 euros respecte del que va determinar la presentació de l'última declaració i quan ii) es deixi de ser titular, beneficiari o amb poder disposició sobre monedes declarades.

Altres modificacions tributàries en l'IRPF, en matèria de retencions i procediment tributari

- **Canvis en el fraccionament i ajornament en l'IRPF en cas d'impagament de la primera fracció del 60%.**

Per a gaudir del fraccionament especial en dos pagaments de la despesa de l'IRPF (primer del 60% i el 40% restant), serà necessari no només que l'autoliquidació es presenti dins de termini sinó a més que s'efectuï l'ingrés en el termini del 60% de la despesa.

En cas d'impagament d'aquesta primera fracció, la totalitat del deute entrarà en període executiu.

- **Exclusió de retenció en l'àmbit de l'IRPF i Impost de Societats també en cas de reemborsament o transmissió de participacions en determinades institucions d'inversió col·lectiva (IIC).**

Com un pas més en l'homogeneïtzació entre determinades institucions d'inversió col·lectiva espanyoles i estrangeres, iniciada per la Llei 11/2021 del 9 de juliol, s'inclou ara l'exclusió de l'obligació de retenció en cas de reemborsament o transmissió de participació en IIC constituïda a l'estranger, anàlogues als fons cotitzats i

societats d'inversió de capital variable indica cotitzades (art.79 Llei de IIC), tants sí aquestes entitats estrangeres cotitzen en un mercat regulat com si ho fan en un sistema multilateral de negociació, sempre que aquest reemborsament o transmissió no es realitzi en un mercat situat en un territori considerat com jurisdicció no cooperativa (antics "paradisos fiscals").

- **Creació del Registre d'extractors de dipòsits fiscals de productes inclosos en l'àmbit objectiu dels Impostos sobre l'Alcohol i Begudes Derivades o sobre Hidrocarburs.**

Es regula l'obligació d'alta censal en aquest Registre per a les persones o entitats que realitzin aquesta extracció que i) reporti l'Impost sobre el Valor Afegit com a operació assimilada a lliurament de béns –excepte operació exempta– i ii) suposi la sortida del règim suspensiu amb destinació a un altre dipòsit fiscal.

- **Nou requisit per a obtenir el certificat d'estar al corrent de pagament que exoneri de la responsabilitat subsidiària per al cas de contractació d'execucions d'obra o prestacions de serveis en l'àmbit de l'activitat principal.**

Per a l'emissió de la certificació de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries serà necessari haver presentat també les autoliquidacions que corresponguin pels impostos especials i impostos mediambientals (gasos fluorats, envasos de plàstic no reutilitzables, etc.).

- **Modificacions en matèria de procediment.**

Es modifica la normativa relativa a la liquidació d'interessos de demora a favor dels obligats tributaris en el cas de les devolucions tributàries acordades en el procediment d'inspecció. S'exclouen els períodes de suspensió (l'administrat té fins a un màxim de 60 dies perquè la Inspecció no realitzi actuacions o el contribuent no hagi d'atendre requeriments) i els períodes d'extensió d'actuacions (tres mesos quan l'inspeccionat indica que no té o no aportarà determinada documentació i l'aporta transcorreguts 9 mesos des de l'inici del procediment inspector, o 6 mesos si l'aportació es realitza després de la signatura de l'Acta).

- **Nou supòsit pel qual l'Administració Tributària pot revocar el NIF.**

S'afegeix com a nou supòsit de revocació del número d'identificació fiscal l'incompliment durant quatre exercicis consecutius de l'obligació de depositar els comptes anuals en el Registre Mercantil. Només es podria rehabilitar si es constata la seva esmena.

- **S'estableix l'obligació d'informació per a les entitats asseguradores del valor de la provisió matemàtica a 31 de desembre.**

Alineat amb el nou sistema de valoració que es va establir en l'exercici 2021 a l'efecte de l'Impost sobre el Patrimoni per a les assegurances de vida en què el prenedor no té dret de rescat, s'imposa l'obligació a les asseguradores d'informar l'Agència Tributària d'aquest valor de la provisió matemàtica a 31 de desembre.

Modificació en l'IRPF en els rendiments del capital immobiliari d'immobles destinats a habitatge per la Llei del dret a l'habitatge

En el Projecte de Llei pel dret a l'habitatge (BOCG 24 d'abril de 2023) s'introdueixen canvis en l'IRPF respecte de la tributació dels rendiments del capital immobiliari d'immobles destinats a habitatge, en concret, pel que fa a les reduccions aplicables en aquests rendiments, passant-se de la reducció general del 60% (que continuarà vigent per a contractes subscrits amb anterioritat a l'entrada d'aquesta Llei), a una reducció general del 50% i a unes particulars del 90%, 70% i 60% per a nous contractes. Com veurem, alguna d'aquestes reduccions incrementades es limita a habitatges en zones de mercat residencial tensada (es definirà per resolució que aprovi el Ministeri de transport, Mobilitat i Agenda Urbana), la qual cosa comporta que fora d'aquestes zones, la reducció s'hagi vist reduïda, passant del 60% al 50%.

- ☞ **Reducció del 90%** (a zones de mercat residencial tensades). Únicament aplicable en immobles localitzats en zones de mercat residencial definides com tensades, i sempre que en el nou contracte d'arrendament s'hagi rebaixat la renda inicial un 5% respecte de la renda de l'anterior contracte, una vegada aplicada en el seu cas l'actualització de la renda màxima prevista en la norma (veure punt ii) més a baix a Regles Comunes).
- ☞ **Reducció del 70%.** És aplicable quan es compleixi alguna de les següents circumstàncies:

- (i) Arrendament per primera vegada d'habitatge en zona de mercat residencial tensat i que l'arrendatari tingui entre 18 i 35 anys. Si hi ha diversos arrendataris, ha d'aplicar-se una regla de prorrata.
- (ii) Quan l'arrendatari sigui una Administració Pública o entitat sense fins lucratius que li sigui aplicable la Llei 49/2002 (entitats sense fins lucratius) que la destini a i) lloguer social amb renda inferior a la prevista en el programa d'ajudes al lloguer, o ii) allotjament de persones en situació de vulnerabilitat econòmica o iii) o bé sigui un habitatge acollit a algun programa públic d'habitatge.

- ☞ **Reducció del 60%.** No sent aplicable algun dels punts anteriors, cal aplicar la reducció del 60% en cas que s'hagués fet una actuació de rehabilitació (en el sentit de la normativa de l'IRPF) que hagués finalitzat en els 2 anys anteriors a la data de celebració del contracte d'arrendament.

Recordem que aquestes actuacions de rehabilitació han de tenir per objecte principal la reconstrucció de l'habitatge mitjançant la consolidació i el tractament de les estructures, façanes o cobertes i altres anàlogues sempre que el seu cost exce-
deixi i) bé del 25% del preu d'adquisició si l'habitatge es va adquirir en els dos anys immediatament anteriors a l'inici de les altres o ii) del valor de mercat que tingués l'habitatge en iniciar les obres. En tots dos casos, sense computar el valor del sòl.

També s'inclouen com a tals actuacions subvenciones dins del Pla estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificativa i la regeneració i renovació urbanes.

☞ **Regles Comunes:**

- (i) Han de complir-se requisits en celebrar-se el contracte i mantenir-se per a aplicar la reducció.
- (ii) No és aplicable cap reducció si no es respecta el límit per a l'actualització de rendes per a nous contractes tal com s'estableix per la Llei de dret a l'habitatge.

En concret, consisteix en el fet que l'arrendador no podrà pujar la renda del nou contracte d'arrendament en més del percentatge fixat per l'Índex Garantia de Competitivitat (per a 2024 s'estableix un tipus fix del 3%), ni tampoc repercutir quotes o despeses si no estaven recollides en el contracte anterior.

Per contra, sí que cal pujar fins a un màxim del 10% si hi ha hagut en els dos anys anteriors i) rehabilitació en el sentit de l'IRPF, o ii) millores de l'habitatge amb estalvi d'energia primària no renovable del 30%, o) millora d'accessibilitat en l'habitatge o iii) bé es fixa un contracte per un període de 10 anys o més.

D'altra banda, per a grans posseïdors o nous contractes (no llogats en els últims 5 anys), resulta aplicable l'especificitat que en el nou contracte hauran d'adaptar-se necessàriament a l'índex de referència per a l'actualització dels contractes que definirà l'Institut Nacional d'Estadística.

- (iii) Recordar que no s'apliquin reduccions a rendiments no declarats (ja sigui via declaració d'ingrés no declarat o despesa no justificada).