

El régimen de las Edav en proyectos 'build to rent'



José Azqueta

En los últimos meses se observa una cierta ralentización en el mercado inmobiliario. Al tener el negocio promotor una maduración larga, se espera la finalización en 2020 y 2021 de un importante número de viviendas nuevas dentro de los planes de negocio de las grandes promotoras y otros jugadores con menos tamaño, que lanzaron sus proyectos en 2017 y 2018.

Previendo una moderación en el ritmo de ventas, se están empezando a plantear proyectos de llave en mano para destinar al alquiler (*build to rent*), los cuales están teniendo buena acogida entre distintos inversores. Los proyectos *build to rent* permiten ofrecer unas viviendas mejor adaptadas a las necesidades de los potenciales inquilinos.

Desde un punto de vista fiscal, el

principal escollo de estas operaciones es el impacto del IVA en las mismas, ya que el arrendamiento de vivienda es una actividad exenta de IVA, por lo que el IVA soportado en la adquisición del terreno y en la construcción deviene en un coste (y no precisamente pequeño) para el inversor. Es en este momento cuando deberíamos empezar a acordarnos de las Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda, conocidas coloquialmente como Edav.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades configura a estas entidades como merecedoras de un régimen especial del impuesto, que se regula en los artículos 48 y 49. En comparación con las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimi), las Edav han tenido bastante menos publicidad, pasando desapercibidas, y la verdad es que su uso práctico ha sido limitado.

Las Eedav se introdujeron en el año 2003 mediante la Ley 36/2003, de Medidas de reforma económica con

el objetivo declarado de "estimular el mercado inmobiliario de viviendas en alquiler y dar respuesta a la necesidad social de contar con un parque de viviendas en alquiler, hoy muy limitado". Su régimen fiscal pivotaba en torno a unas bonificaciones en el Impuesto de Sociedades y la aplicación del tipo súper reducido del 4% en el IVA. El régimen Edav se ha mantenido desde entonces, con modificaciones en el Impuesto de Sociedades, pero sin modificaciones en el IVA, por lo que se puede decir que tiene ya una considerable solera tributaria, máxime cuando los objetivos que motivaron su creación están todavía pendientes de cumplir.

Parte de las modificaciones del régimen en el Impuesto de Sociedades han buscado mejorar la facilidad de acceso, y en la actualidad se requiere

Los objetivos que motivaron la creación del régimen de las Edav están aún por cumplir

que la actividad económica principal sea el arrendamiento de viviendas (incluyendo mobiliario, dos plazas de garaje y anejos) bajo la LAU, que el número de viviendas ofrecidas en alquiler sea de al menos ocho, con un periodo de mantenimiento de las mismas de 3 años, pudiendo transmitirse las viviendas transcurrido ese plazo de mantenimiento y se permiten las actividades complementarias siempre que las rentas susceptibles de ser bonificadas sean de al menos el 55% de las mismas.

Exenciones limitadas

La bonificación en Sociedades es del 85% de la cuota íntegra que corresponda la renta derivada del arrendamiento de viviendas, entendiéndose por tal el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles relacionados con este ingreso y la parte proporcional de los gastos generales. Para evitar supuestos de desimposición, se limita la exención en dividendos al 50%. En el caso de plusvalías se aplicarían las

reglas generales sobre la exención, con la excepción de la plusvalía que se corresponda con reservas expresas que hayan sido bonificadas, limitada al 50%. En cuanto al IVA, podrán acceder al tipo impositivo del 4% las Edav siempre que a las rentas derivadas del alquiler de esas viviendas les sea de aplicación la bonificación del 85% en cuota a efectos del Impuesto de Sociedades. Esto se acreditará al vendedor de las viviendas mediante una declaración escrita del comprador.

La aplicación del régimen Edav permite a los operadores de viviendas en alquiler acceder a producto *build to rent*, con un coste del IVA del 4%, permitiendo ofrecer un producto en alquiler más competitivo. Una vez adquiridas las viviendas, entran en juego las bonificaciones en Sociedades del 85% de la cuota derivada del arrendamiento, por lo que se configura también como un régimen competitivo para la propia operativa del negocio de alquiler.

Socio de Fiscal de Pérez-Llorca