



# Curso Online de **Optimización Fiscal** de Inversiones Inmobiliarias

*Domine la fiscalidad de las inversiones inmobiliarias en España así como las distintas alternativas existentes encaminadas a su optimización fiscal.*



  
Iniciativas Empresariales  
*| estrategias de formación*



Tel. 900 670 400 - [attcliente@iniciativasempresariales.com](mailto:attcliente@iniciativasempresariales.com)  
[www.iniciativasempresariales.com](http://www.iniciativasempresariales.com)

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

# Optimización Fiscal de Inversiones Inmobiliarias

## Presentación

El sector inmobiliario ha representado históricamente un papel fundamental en el desarrollo de las inversiones de grupos familiares y empresariales caracterizándose como un elemento esencial para la planificación eficiente de sus patrimonios. La gran diversidad de activos que componen este mercado, su diferente naturaleza, características y localizaciones proporciona enormes oportunidades de diversificación patrimonial para cualquier tipo de inversor, así como una gran flexibilidad derivada de la posible delegación o profesionalización de su gestión.

La relevancia del mercado inmobiliario se vio incrementada aún más, si cabe, por las últimas crisis económicas y financieras a nivel global, circunstancias que reforzaron la posición de la inversión inmobiliaria en España como uno de los elementos estructurales para una composición eficiente del patrimonio tanto de personas físicas como de personas jurídicas.

En cualquier caso, no debe olvidarse que una incorrecta estructuración jurídica y fiscal de las inversiones inmobiliarias puede acarrear importantes riesgos, reducir su rentabilidad e incluso poner en peligro su supervivencia y posible transmisión a las futuras generaciones. Por ello, resulta transcendental que los inversores sean conscientes de las distintas alternativas existentes para la estructuración eficiente y segura de las inversiones de esta naturaleza.

Este curso proporciona una visión global de la fiscalidad de las inversiones inmobiliarias en España, analizando distintas alternativas encaminadas a la optimización fiscal de dichas inversiones con la intención de alcanzar el mayor grado de eficiencia fiscal pero, en todo caso, con el más absoluto respeto a la normativa vigente en cada momento.

## La Educación On-line

Los cursos e-learning de Iniciativas Empresariales le permitirán:

1 La posibilidad de *escoger* el momento y lugar más adecuado.

2 *Interactuar* con otros estudiantes enriqueciendo la diversidad de visiones y opiniones y su aplicación en situaciones reales.

3 *Aumentar sus capacidades* y competencias en el puesto de trabajo en base al estudio de los casos reales planteados en este curso.

4 *Trabajar* con más y diversos recursos que ofrece el entorno on-line.

# Optimización Fiscal de Inversiones Inmobiliarias

## Método de Enseñanza

El curso se realiza on-line a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite, si así lo desea, descargarse los módulos didácticos junto con los ejercicios prácticos de forma que pueda servirle posteriormente como un efectivo manual de consulta.

A cada alumno se le asignará un tutor que le apoyará y dará seguimiento durante el curso, así como un consultor especializado que atenderá y resolverá todas las consultas que pueda tener sobre el material docente.

El curso incluye:



Aula Virtual



Tutor personal



Flexibilidad de horarios



Pruebas de Autoevaluación

## Contenido y Duración del Curso

El curso tiene una duración de **80 horas** distribuidas en 8 módulos de formación práctica.

El material didáctico consta de:

### Manual de Estudio

Los 8 módulos contienen el temario que forma parte del curso y que ha sido elaborado por profesionales en activo expertos en la materia.

### Material Complementario

Cada uno de los módulos contiene material complementario que ayudará al alumno en la comprensión de los temas tratados. Encontrará también ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

# Optimización Fiscal de Inversiones Inmobiliarias

## Este curso le permitirá saber y conocer:

- La normativa fiscal relativa a las inversiones inmobiliarias.
- Cuál es el régimen general de tributación de las inversiones inmobiliarias.
- Cómo determinar la incidencia fiscal que tiene la realización de una actividad económica inmobiliaria real frente a la mera tenencia de bienes inmuebles.
- Cuál es la tributación de los rendimientos derivados de las inversiones inmobiliarias.
- Cuáles son los requisitos previstos por la normativa española para la determinación de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles.
- Cómo analizar los distintos regímenes fiscales especiales que pudieran resultar de aplicación para el desarrollo de inversiones inmobiliarias.
- Cuáles son las características del régimen fiscal especial de las SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario).
- Cómo realizar una correcta planificación sucesoria de inversiones inmobiliarias.
- Qué obligaciones de información son requeridas a inversores con residencia fiscal en España.
- Aspectos básicos del régimen de tributación indirecta de la inversión inmobiliaria en territorio español.
- Cuáles son los principales criterios de la administración española en relación con la materia.

“ Descubra cómo optimizar fiscalmente sus inversiones inmobiliarias ”

## Dirigido a:

Promotores e Inversores Inmobiliarios, Directores Financieros, Analistas de Riesgos, Asesores Fiscales, Abogados, profesionales del sector de banca privada y gestión de patrimonios, así como a todas aquellas personas interesadas en la realización y gestión de inversiones inmobiliarias.

## Contenido del Curso

### MÓDULO 1. Fiscalidad de las operaciones inmobiliarias

4 horas

La gran diversidad de activos que componen el mercado inmobiliario, su diferente naturaleza, características y localizaciones proporcionan amplias y potentes oportunidades de diversificación patrimonial para cualquier tipo de inversor. Una incorrecta estructuración jurídica y fiscal de las inversiones inmobiliarias puede acarrear importantes riesgos por lo que resulta trascendental que los inversores sean conscientes de las distintas alternativas existentes para la estructuración eficiente y segura de las inversiones de esta naturaleza.

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Conceptos básicos de la inversión inmobiliaria.
- 1.3. Operaciones inmobiliarias más frecuentes.

### MÓDULO 2. Fiscalidad de las inversiones inmobiliarias en el IRPF

12 horas

La Ley del IRPF define distintos conceptos en relación con las rentas derivadas del arrendamiento y explotación de los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos, que serán diferentes en función de que se hallen o no afectos a actividades económicas realizadas por el contribuyente.

- 2.1. Introducción: los inmuebles y las personas físicas.
- 2.2. Naturaleza, objeto y normativa aplicable.
- 2.3. Imputación temporal y esquema de liquidación.
- 2.4. Tipologías de renta.
- 2.5. Rendimientos del capital inmobiliario.
- 2.6. Rendimientos de actividades económicas.
- 2.7. Determinación del rendimiento neto de actividades económicas.
- 2.8. Concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales.
- 2.9. Ganancias patrimoniales exentas.
- 2.10. Pérdidas patrimoniales no computables.
- 2.11. Cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial.
- 2.12. Imputación de rentas inmobiliarias.

# Optimización Fiscal de Inversiones Inmobiliarias

## MÓDULO 3. Fiscalidad de las inversiones inmobiliarias en el Impuesto sobre Sociedades

12 horas

- 3.1. Aspectos generales.
- 3.2. Aspectos relevantes para la planificación financiera y patrimonial en el IS.
- 3.3. Régimen general de tributación.
- 3.4. Actividad económica de arrendamiento de inmuebles en el Impuesto sobre Sociedades.
- 3.5. Régimen especial entidades Holding.
- 3.6. Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.
- 3.7. SOCIMI.
- 3.8. Regímenes especiales de tributación.

## MÓDULO 4. Las inversiones inmobiliarias y el Impuesto sobre el Patrimonio

10 horas

- 4.1. Aspectos generales.
- 4.2. Reglas de valoración de los activos financieros en el IP.
- 4.3. Reglas de valoración de los activos inmobiliarios en el IP.
- 4.4. Exención de bienes y derechos afectos a actividades económicas.
- 4.5. Exenciones financieras: incidencia de la exención de la empresa familiar en las inversiones financieras.
- 4.6. Límite cuota íntegra del IP.
- 4.7. Puntos de conexión con la normativa autonómica de los no residentes con residencia en territorios UE/EEA.

## MÓDULO 5. Las inversiones inmobiliarias y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

10 horas

- 5.1. Aspectos generales.
- 5.2. Ámbito territorial y cesión de competencias.
- 5.3. Sujeto pasivo y obligación de contribuir.

- 5.4. Devengo y plazos de presentación.
- 5.5. Base imponible.
- 5.6. Reducciones de la base imponible.
- 5.7. Liquidación del ISD.
- 5.8. Incidencia de los beneficios fiscales de la empresa familiar en las inversiones financieras.

## MÓDULO 6. Fiscalidad indirecta y tributación local de los inmuebles

12 horas

- 6.1. IVA, ITP y AJD y las operaciones inmobiliarias.
- 6.2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):
  - 6.2.1. Introducción.
  - 6.2.2. Sujeto pasivo y exenciones.
  - 6.2.3. Base imponible del IBI.
  - 6.2.4. Cuota tributaria.
  - 6.2.5. Gestión del impuesto.
- 6.3. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU):
  - 6.3.1. Introducción.
  - 6.3.2. Devengo.
  - 6.3.3. Sujeto pasivo y exenciones.
  - 6.3.4. Base imponible.
  - 6.3.5. Cuota tributaria y bonificaciones.
  - 6.3.6. Gestión del impuesto.
- 6.4. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).
- 6.5. Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE):
  - 6.5.1. Naturaleza y hecho imponible.
  - 6.5.2. Sujeto pasivo y exenciones.
  - 6.5.3. Cuota tributaria y bonificaciones.
  - 6.5.4. Gestión del impuesto.

## MÓDULO 7. Obligaciones de información propias de los inversores con residencia

10 horas

Esencialmente desde el ejercicio 2012 las personas físicas residentes fiscales en territorio español están obligadas a cumplir con un importante número de obligaciones y requerimientos de información que afectan especialmente a los bienes y derechos situados en el extranjero sobre los que pudieran ostentar algún derecho.

Este módulo incluye una visión global de las obligaciones de información vigentes a día de hoy que presentan un carácter más significativo.

- 7.1. Introducción.
- 7.2. Declaración sobre bienes y derechos situados en el extranjero (modelo 720).
- 7.3. Obligaciones ante el Banco de España (formulario ETE).
- 7.4. Obligaciones ante el Ministerio de Economía y Competitividad (modelos D6 y D7).

## MÓDULO 8. La fiscalidad de los inmuebles y los no residentes

10 horas

Los inmuebles propiedad de no residentes que pudieran estar situados en territorio español están sometidos a tributación en España en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) y, en algunas ocasiones, el Impuesto sobre Patrimonio (IP), con independencia de que los inmuebles puedan estar arrendados o disponibles para el uso y disfrute propio del propietario.

- 8.1. Aspectos generales.
- 8.2. Tributación de los inmuebles propiedad de no residentes:
  - 8.2.1. Introducción.
  - 8.2.2. Inmuebles de uso propio.
  - 8.2.3. Inmuebles arrendados.
  - 8.2.4. Transmisión de inmuebles.
  - 8.2.5. Impuesto sobre el Patrimonio.
- 8.3. Régimen especial de trabajadores desplazados a territorio español.
- 8.4. Cuestiones de fiscalidad comunitaria.



# Optimización Fiscal de Inversiones Inmobiliarias

## Autor

El contenido y las herramientas pedagógicas del curso han sido elaboradas por un equipo de especialistas dirigidos por:



### Javier Frias

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas. Licenciado en Derecho. Máster en Tributación Empresarial y Fiscalidad Internacional con amplia experiencia en el asesoramiento en planificación patrimonial, sucesoria y fiscalidad internacional de grandes patrimonios y clientes de banca privada. Acreditación €FP y TEP.

El autor y el equipo de tutores estarán a disposición de los alumnos para resolver sus dudas y ayudarles en el seguimiento del curso y el logro de objetivos.

## Titulación

Una vez finalizado el curso de forma satisfactoria, el alumno recibirá un diploma acreditando la realización del curso **OPTIMIZACIÓN FISCAL DE INVERSIONES INMOBILIARIAS**.

