

## Pilar Mosquera González

Responsable de Recuperación de IVA en Comunidades de Propietarios de 60 días



60 días  
GESTION DEL GASTO

## ¿El objetivo para 2021?

Optimizar los gastos e impuestos de tus inmuebles



**P**ara llevar a cabo prácticamente la totalidad de actividades empresariales es necesario disponer de un espacio destinado a ello, ya sean oficinas, fábricas, almacenes, centros de distribución, tiendas o propiedades en venta. Estos inmuebles suponen elementos imprescindibles que traen consigo cargas económicas y fiscales regulares. Desde pagos mensuales con los recibos de la comunidad o anuales en el caso del IBI, hasta desembolsos extraordinarios como pueden ser reparaciones o derramas. El mantenimiento de los inmuebles representa una fuente de gastos constante. Sin embargo, estos se pueden ver reducidos gracias a servicios especializados en la optimización de gastos e impuestos.

Una parte importante de los inmuebles que son propiedad de empresas están integrados dentro de una comunidad de propietarios y, por tanto, han de contribuir a su mantenimiento mediante cuotas mensuales. Estas comunidades están consideradas como consumidores finales, por lo que no tienen la facultad de compensación del IVA. Sin embargo, las empresas pueden solicitar la devolución de este impuesto sobre la parte proporcional de su participación en la comunidad siempre que se disponga de la documentación y justificantes necesarios.

## ¿Qué gastos se pueden deducir?

Dentro de los gastos que se pueden recuperar encontramos los suministros regulares como la electricidad, el agua o la calefacción; servicios externos por parte de terceros como la limpieza, la seguridad, la conserjería o vigilancia, además de las gestorías o asesorías que administren la comunidad. También está sujeto a deducción cualquier gasto extraordinario relacionado con reparaciones de fontanería o electricidad, limpieza y pintura de fachadas y, en general, cualquier imprevisto que pudiese surgir.

La recuperación del IVA de los gastos de las comunidades de propietarios tiene carácter retroactivo, por lo que se puede deducir este impuesto de años anteriores. En España son 4 años, por lo que iniciar este tipo de servicios cuanto antes supone un beneficio considerable, especialmente para empresas de retail, socimis y, en general, para aquellas con varios despachos o sedes, y que en muchos casos no los están realizando debido a la laboriosidad del proceso. Empresas especializadas como 60días obtienen resultados en 3 o 4 meses aportando una importante fuente de liquidez a corto plazo.

## Optimización del IBI y otros impuestos derivados del valor catastral

Dejando a un lado los gastos que producen la propiedad de un inmueble, también es posible mejorar su situación fiscal reduciendo los impuestos directos que pagas por ellos, con especial interés en el caso del IBI.

A pesar de que las cuotas del IBI son las que finalmente repercuten en las cuentas de las empresas, estas vienen definidas por el valor catastral del inmueble. Este valor es la clave, ya que con frecuencia está mal calculado y ajustarlo supone un impacto directo en la cuantía que debes pagar. >

WHITE PAPER **apd**

# CASH IS KING



CÓMO HACER DE LOS GASTOS DE MOVILIDAD Y REPRESENTACIÓN UNA FUENTE DE LIQUIDEZ PARA TU EMPRESA

**apd**

**60días**  
Expense Management

\*INCLUYE  
ROADMAP COMPLETO  
CHECKLIST ¡PONTE A PRUEBA!  
BEST PRACTICES POR SECTORES

DESCÁRGATELO



>

Existen varios factores por los que el valor catastral es erróneo, como una asignación inapropiada del uso o la tipología constructiva, la falta de aplicación de los coeficientes correctores que le corresponden o diferencias en la superficie real, entre otros.

Si bien es cierto que el valor catastral se asocia inevitablemente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles -ya que constituye su base imponible-, este valor también es clave para otros impuestos que pueden llegar a suponer un ahorro para la empresa:

- **Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** (plusvalías). Su base imponible se calcula mediante la aplicación directa de un porcentaje sobre el valor catastral.
- **Impuesto sobre el Patrimonio.**
- **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.**
- **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.**
- **Tasas de basura o vados en algunos ayuntamientos.**

El valor catastral del inmueble es la clave, ya que con frecuencia está mal calculado y ajustarlo supone un impacto directo en la cuantía a pagar

Una parte importante de los inmuebles que son propiedad de empresas están integrados dentro de una comunidad de propietarios y han de contribuir a su mantenimiento mediante cuotas mensuales

### ¿Qué inmuebles pueden beneficiarse de este ajuste?

Cualquiera: retails, promociones inmobiliarias, socimis, centros logísticos, etc., pero son especialmente interesantes las naves industriales, ya que suelen tener asociados usos que no corresponden con su actividad real, lo que afecta al valor del suelo, al valor de la construcción y el tipo de gravamen que se le aplica, elevando el importe de IBI que pagan. Corregirlo puede suponer miles de euros de ahorro anuales.

Al igual que ocurre con el IVA de los gastos de comunidad, este tiene carácter retroactivo de los últimos 4 años, ya que a efectos de Hacienda se consideran ingresos indebidos. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con la recuperación del IVA, esta gestión supone un ahorro permanente, a lo largo del tiempo, por lo que no es necesario gestionarlo mensualmente, basta con ajustar una vez el valor catastral del inmueble para percibir el beneficio en todos los gravámenes futuros. ■