

# ESTIRIA

GESTIÓN

## SPV

Régimen Especial de Entidades dedicadas  
al arrendamiento de viviendas



## ÁMBITO DE APLICACIÓN DE APLICACIÓN

Este régimen es opcional y se aplicará a las entidades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio Español, aunque es compatible con la realización de otras actividades complementarias y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento.

**Deben de cumplir los siguientes requisitos:**



## 8 viviendas

---

El **número de viviendas** arrendadas u ofrecidas en arrendamiento sea en todo momento **igual o superior a 8**.

## 3 años de arrendamiento

---

Las viviendas permanezcan **arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años**. El incumplimiento de este requisito implicará para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido.

## Contabilidad separada

---

Las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de **contabilización separada para cada inmueble** adquirido o promovido.

En el caso de entidades que desarrollen **actividades complementarias** a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que **al menos el 55%**:

- de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento, **o, alternativamente**
- del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la bonificación.



Este régimen aplicable a las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas es incompatible con otros regímenes especiales previstos en este Título VII, **excepto:**

Consolidación fiscal, Transparencia fiscal internacional, Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

# RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LAS ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

## Bonificación

### Porcentajes:

- 85% con carácter general.
- 90% si arrendatario es discapacitado y en la vivienda se han realizado obras e instalaciones de adecuación.

**Base de bonificación:** la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos.

**Renta bonificada:** Ingreso íntegro obtenido minorado en:

- los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y
- la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

# DEDUCCIÓN PARA EVITAR DOBLE IMPOSICIÓN INTERNA APLICABLE A PLUSVALÍAS DE FUENTE INTERNA

## Deducción

**Reducción del 50 %** de la deducción del **artículo 30.5 TRLIS** (100% x Tipo de gravamen x menor de: incremento neto de beneficios no distribuidos ó rentas computadas) en el caso de:

- rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades que hayan aplicado este régimen fiscal y
- que se correspondan con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados.

## DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

**Aplicación de la deducción** para evitar la doble imposición regulada en el **artículo 30.1 TRLIS** (50% x Tipo de gravamen x dividendos de entidades residentes) a los dividendos o participaciones en beneficios **distribuidos con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación la bonificación** prevista para este régimen, cualquiera que sea la entidad que los distribuya, el momento en el que el reparto se realice y el régimen fiscal aplicable a la entidad en ese momento. Se considerará que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.

# GRACIAS

**EstiriaGestion.com**

Borja Martínez-Pardo

[Borjamp@estiriagestion.com](mailto:Borjamp@estiriagestion.com)

622 123 346

Paseo del pintor rosales, 4 Local Drcha.

Madrid, 28008