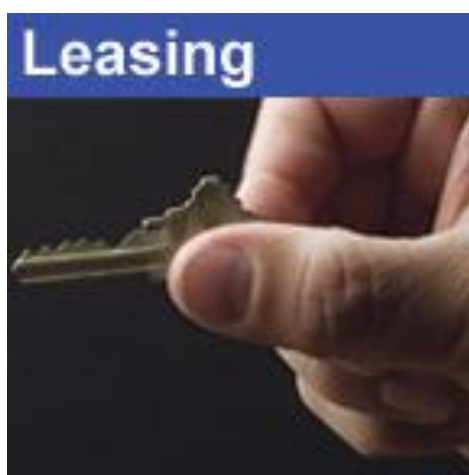




CURSO/GUÍA PRÁCTICA LEASING INMOBILIARIO





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	19
PARTE PRIMERA.	20
El leasing inmobiliario.	20
Capítulo 1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?	20
1. Contratos de arrendamiento financiero o leasing.	20
a. El contrato de leasing	21
b. Los bienes arrendados	22
c. Las cuotas	22
d. Fiscalidad	22
e. Las sociedades de arrendamiento financiero.	23
2. Clases de leasing.	23
a. Clasificación general del leasing.	23
Por las características del arrendador	23
Por el procedimiento.	24
Por el objeto del contrato	24
b. Clasificaciones financieras.	24
Leasing financiero	24
Leasing operativo	24
Leasing directo	24
Leasing indirecto	25
Leasing mobiliario e inmobiliario	25
c. Clases de leasing inmobiliario	25
➤ Compra por la sociedad de leasing de un inmueble ya construido para cederlo al usuario.	25
➤ Compra de un inmueble ya construido al futuro usuario y posterior arrendamiento financiero al mismo (lease-back).	25
➤ Adquisición de un terreno a un tercero por parte de la empresa de leasing para la construcción del inmueble indicado por el usuario y posterior arrendamiento financiero a éste.	25
➤ Adquisición de un solar por parte de la empresa de leasing al usuario para la construcción del inmueble indicado por éste y posterior arrendamiento financiero al mismo usuario.	25
3. Variantes "complejas" del contrato de leasing.	25
4. Principales ventajas de la financiación por leasing	26
TALLER DE TRABAJO	27
El leasing en el anteproyecto de Ley del Código Mercantil.	27
1. El leasing sin regulación legal. Contrato atípico.	27
No existía hasta ahora una regulación completa del contrato de arrendamiento financiero o "leasing", al que hacían referencia la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, el Real Decreto Legislativo 4/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades y el Plan General de Contabilidad, aparte de los trabajos de UNIDROIT para establecer una ley modelo.	27
2. Artículos del anteproyecto sobre el leasing.	27
Del contrato de arrendamiento financiero (leasing)	27
Relaciones con el proveedor.	28
Derechos y Obligaciones de las partes.	28
TALLER DE TRABAJO	30
Contrato de leasing: contrato de arrendamiento financiero que incluye una opción de compra.	30



1. Contrato de leasing. Concepto.	30
2. Contenido del contrato de leasing.	30
a. Las tres opciones al finalizar el alquiler.	30
b. Duración mínima: 10 años para inmobiliario.	31
c. Amortización creciente o constante.	31
d. No hay posibilidad de cancelaciones anticipadas.	31
e. Posibilidad de cambio de titularidad o revisión de las cuotas.	31
3. Derechos y obligaciones de las partes.	32
a. Derechos y obligaciones del arrendatario	32
b. Derechos y obligaciones del arrendador	33
4. Ventajas fiscales y financieras del leasing.	33
TALLER DE TRABAJO	34
Características comerciales del Leasing Inmobiliario.	34
1. Gastos por cuenta del arrendatario (cliente).	34
Comisiones de apertura y estudio	34
Seguros	34
Impuestos	34
Notaría, registro de propiedad, impuesto sobre AJD, gestoría y tasación por sociedad inscrita.	35
2. Coberturas y aspectos técnicos	35
Condiciones Financieras	35
Importe Financiable	35
Plazo de amortización	35
Periodicidad y sistema de amortización	35
Tipo de interés	35
Revisiones	35
Comisiones	35
TALLER DE TRABAJO	38
Todo lo que hay que saber del Leasing Inmobiliario antes de ir a la financiera.	38
1. Leasing Inmobiliario	38
2. Documentación que pedirá la financiera.	39
3. La tasación y lo máximo que da la financiera.	39
a. Inmuebles construidos	40
b. Inmuebles en construcción. Leasing sobre el suelo y la construcción o solamente sobre la construcción.	40
4. Plazo de arrendamiento	40
5. El IVA no se incluye en el importe a financiar.	42
6. Cuotas periódicas	42
7. El seguro del bien inmueble.	42
8. Finalización del contrato y opción de compra	42
9. No a las amortizaciones anticipadas.	43
10. Fiscalidad	43
a. Diferencia entre gastos deducibles y no deducibles,	43
b. IRPF e Impuesto sobre sociedades (gasto deducible)	43
Carga financiera	43
Recuperación del coste del bien	44
c. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).	44
d. Impuesto sobre actos Jurídicos Documentados	44
e. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales	44



11. Ventajas	45
TALLER DE TRABAJO.	46
Las ventajas e inconvenientes del leasing inmobiliario.	46
1. Ventajas	46
a. Amortización fiscal acelerada del bien inmueble.	46
b. Ajuste del alto IVA de los inmuebles con la tesorería. El IVA de la compra lo paga el banco.	48
c. En la práctica se financia todo el coste del inmueble. Posibilidad de financiar hasta el 100% del precio de compra	48
c. Ventajas fiscales	49
• Los intereses son deducibles como gasto financiero.	49
• Deducción del IVA soportado en las cuotas.	49
• Amortización acelerada del inmueble en el Impuesto de Sociedades o IRPF.	49
• La amortización acelerada no afecta a la cuenta de pérdidas y ganancias.	49
• Posibilidad de incluir en la financiación las obras de acondicionamiento.	49
2. Inconvenientes de leasing inmobiliario.	50
a. Plazos demasiado cortos.	50
b. No hay una amortización parcial.	50
TALLER DE TRABAJO	51
El leasing inmobiliario y sus diferencias básicas con la hipoteca tradicional.	51
1. El leasing inmobiliario.	51
2. Ventajas financieras del leasing inmobiliario respecto del préstamo hipotecario.	51
3. Ventajas fiscales del leasing inmobiliario en la segunda transmisión (IVA, ITP) y respecta a las desgravaciones (impuesto de sociedades).	52
CHECK-LIST	53
1. ¿Qué inmuebles pueden ser objeto de leasing?	53
2. ¿Cuántas modalidades se pueden diferenciar en el leasing inmobiliario?	53
3. ¿Cuál es el plazo de las operaciones de leasing inmobiliario?	53
4. ¿Por qué en el leasing inmobiliario hay que diferenciar la parte que corresponde al terreno de la parte que corresponde a la construcción?	55
5. Precauciones de la escritura pública de leasing inmobiliario.	55
6. ¿Cuáles son las ventajas fiscales del leasing inmobiliario?	56
7. ¿Cuáles son las diferencias del leasing frente al crédito?	56
Capítulo 2. El leasing inmobiliario.	57
1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?	57
2. Evolución histórica del leasing inmobiliario.	58
TALLER DE TRABAJO.	61
Características del leasing inmobiliario.	61
1. Características legales del leasing inmobiliario.	61
a. Sujetos del leasing inmobiliario.	61
Arrendatario	61
Arrendador (Entidad de leasing que compra el inmueble para arrendarlo).	61
b. Plazo del leasing inmobiliario.	62
c. Riesgos del leasing inmobiliario.	62
d. La opción de compra.	62
e. Irrevocabilidad.	62



2. Fiscalidad del leasing inmobiliario.	62
Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).	63
Actos Jurídicos Documentados (AJD).	63
Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).	63
Impuesto de Sociedades (IS).	63
3. Contabilidad del leasing inmobiliario.	64
TALLER DE TRABAJO.	65
Préstamo y leasing, pros y contras. Comparativa de gastos entre la opción vía préstamo o leasing inmobiliario.	65
1. La inversión de una nave industrial, local u oficinas.	65
2. El préstamo hipotecario	66
3. El leasing inmobiliario.	67
Concepto del leasing inmobiliario.	67
Características del Leasing inmobiliario.	68
Ahorros fiscales (IVA, ITP y AJD)	69
La ventaja de la amortización en caso de leasing inmobiliario en el Impuesto de sociedades.	70
TALLER DE TRABAJO	72
El Leasing Inmobiliario. La práctica cuando se pide un leasing inmobiliario a una entidad financiera.	72
1. Características y condiciones de las sociedades de financiación.	72
a. Dirigido a profesionales, particulares con licencia fiscal, o empresas.	72
b. Permite la financiación del 100% del precio de compra-venta.	72
c. Consigue una amortización acelerada de los bienes financiados, el doble o el triple del coeficiente máximo según tablas de Hacienda.	72
d. Son operaciones con un plazo mínimo de 10 años y con la posibilidad de ser contratadas a tipo fijo o variable.	72
e. Los intereses de las cuotas son deducibles como gasto financiero.	72
f. El valor de la opción de compra puede ser desde el importe de una cuota, dependiendo de la estructura financiera de la operación que, siempre, se adaptará a sus necesidades.	72
g. Libre elección del devengo del IVA (IGIC en Canarias). En caso de devengo anticipado, se ahorrará el IVA de los intereses no vencidos.	72
2. Objeto del Leasing inmobiliario (tipo de inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales).	73
a. Leasing de inmueble acabado (nuevo o usado).	73
b. Leasing de inmueble en construcción.	73
c. Leasing mixto.	73
3. Fiscalidad del Leasing inmobiliario.	73
4. Datos económico-financieros de la empresa que pide la entidad financiera	75
TALLER DE TRABAJO	76
Aspectos económicos y financieros del leasing inmobiliario.	76
1. Elementos que componen la cuota de leasing.	76
2. Costes de financiación.	77
Comisiones de apertura y estudio	77
Carga financiera	77
Seguros	77
Gastos de cobro	77
CHECK-LIST	78
1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?	78



2. ¿Cuáles son las diferencias entre el leasing mobiliario y el inmobiliario? _____	78
3. ¿Cuál es el plazo en las operaciones de leasing inmobiliario? _____	79
4. ¿Qué es el leasing inmobiliario a la construcción? _____	80
5. ¿Por qué en el leasing inmobiliario el valor residual suele ser un 15 % del valor del inmueble? _____	80
5. ¿Cuáles son las ventajas financieras del leasing inmobiliario? _____	81
6. ¿Qué ventajas fiscales aporta el leasing inmobiliario? _____	81
7. ¿Cuáles son las diferencias del leasing inmobiliario frente al préstamo? _____	81
8. ¿Cuáles son las ventajas fiscales del leasing inmobiliario frente al crédito hipotecario? _____	81
9. ¿Cuál es el tratamiento fiscal en la fase de adquisición del inmueble, cuando el vendedor es un promotor? _____	81
10. ¿Qué ocurre en la fase de adquisición del inmueble, cuando se trata de una segunda transmisión? _____	82
11. ¿Qué ocurre en la fase de arrendamiento del inmueble, desde el punto de vista fiscal? _____	82
12. ¿Qué ocurre cuando se ha pagado la última mensualidad a efectos de adquirir la titularidad del inmueble? _____	82
13. ¿Cuál es el valor patrimonial del bien adquirido mediante el ejercicio de la opción de compra? _____	82
14. ¿Se puede cancelar una operación de leasing inmobiliario? _____	82
15. ¿Es necesario que el inmueble esté asegurado? _____	82
Capítulo 3. El régimen legal del leasing inmobiliario. _____	84
1. El régimen legal del leasing inmobiliario. _____	84
2. El leasing inmobiliario el derecho de los consumidores. _____	85
3. Concepto del leasing inmobiliario. _____	86
4. Clases de arrendamiento financiero _____	87
a. Tipos en función del estado de construcción del inmueble. _____	87
Leasing de inmueble acabado (nuevo o usado) _____	88
Leasing de inmueble en construcción _____	88
Adquisición por la compañía de leasing del derecho de superficie o concesión de suelo o subsuelo y posterior financiación de la construcción del inmueble. _____	88
Leasing mixto _____	88
b. Tipos de leasing según los sujetos que intervienen. _____	88
Leasing estándar _____	88
Lease-Back. Leasing bilateral. _____	88
c. Tipos de leasing según el sector. _____	88
d. Tipos de leasing según la residencia de los sujetos. _____	89
5. Sistemas de leasing en el ámbito europeo. _____	89
a. Leasing operativo y leasing financiero. _____	89
b. Leasing» inmediato y leasing mediato. _____	89
c. Leasing de retro y de renting. _____	89
d. Leasing mobiliario y leasing» inmobiliario. _____	90
e. Leasing trilateral. _____	90
f. Leasing apalancado. _____	91
g. Leasing bilateral (sale and lease back). _____	91
6. Aspectos de naturaleza jurídica. _____	92



TALLER DE TRABAJO.	96
Régimen legal del Leasing inmobiliario.	96
1. Régimen legal del Leasing inmobiliario	96
2. Arrendador. Entidad financiera.	98
3. Arrendatario. Empresario o profesional.	100
4. El leasing de un inmueble.	100
5. Fiscalidad y amortización del leasing inmobiliario.	101
6. Inscripción en el Registro de la Propiedad del leasing inmobiliario.	101
TALLER DE TRABAJO	103
El contrato de leasing y la ley concursal	103
TALLER DE TRABAJO	104
Leasing inmobiliario frente a préstamo inmobiliario.	104
TALLER DE TRABAJO	106
Due diligence o auditoría legal previa al leasing inmobiliario. Solicitud y tramitación de la operación de leasing inmobiliario.	106
1. Documentación del leasing inmobiliario.	106
2. Documentación especial del leasing en construcción	107
3. Análisis de riesgo del leasing inmobiliario.	107
Análisis del inmueble objeto del arrendamiento	107
Análisis financiero de la inversión	107
CHECK-LIST	109
1. Ventajas económicas y fiscales de Leasing inmobiliario.	109
Ventajas económicas	109
Ventajas fiscales	109
Ventajas impositivas	109
2. ¿Es necesario que el inmueble esté asegurado?	109
Capítulo 4. Requisitos del leasing inmobiliario.	110
1. Sujetos del leasing inmobiliario	110
a. Usuario o arrendatario financiero	110
b. Sociedades de Arrendamiento Financiero	110
c. Proveedor	111
2. Elementos objetivos.	111
a. Canon o cuota	111
b. Inmuebles (construidos o en construcción).	112
c. La peculiaridad del inmueble arrendado.	112
3. Requisitos formales.	113
a. Escritura pública.	113
b. Registro de la Propiedad.	114
Compra previa y cesión de uso formalizadas en documentos separados	114
Compra y cesión de uso formalizadas en el mismo documento	114
Distribución de los cánones y del valor residual si son varios los inmuebles	114
TALLER DE TRABAJO.	116
Las formalidades legales del leasing inmobiliario.	116
1. Al comprar el inmueble la entidad.	116



2. Al firmar el contrato. _____	117
3. Al ejercitar la opción de compra. _____	118
4. Otros supuestos. _____	119
TALLER DE TRABAJO _____	120
Formalización e inscripción registral del leasing inmobiliario. _____	120
1. Contrato mercantil intervenido por un fedatario público. _____	120
2. Póliza de contrato de arrendamiento financiero. _____	120
3. Operaciones de leasing de bienes inmuebles (dos contratos: el de compraventa y el de arrendamiento financiero). _____	121
4. Vencimiento de la operación. _____	121
Devolución del bien _____	121
Nuevo contrato de leasing _____	121
Adquisición del bien _____	121
TALLER DE TRABAJO. _____	122
Los problemas registrales de los inmuebles en construcción. _____	122
Solar propiedad de la sociedad de leasing en el que la edificación proyectada o en curso corre por su cuenta. _____	122
Solar propiedad del futuro Usuario que concede a la sociedad de leasing un derecho de superficie, cediéndose lo edificado o propiedad superficiaria en arrendamiento financiero. _____	122
Solar propiedad de la sociedad de leasing que concede al usuario un derecho de superficie, edificando éste por su cuenta _____	123
Capítulo 5. Contenido contractual del leasing inmobiliario. _____	124
1. Derechos. _____	124
2. Plazo y prórroga. _____	124
Pacto de prórroga, opcional o automática, del contrato. _____	126
3. ¿Pueden disponer del inmueble la sociedad de leasing o el arrendatario financiero? _____	127
a. Sociedad de leasing. _____	127
b. Usuario o arrendatario financiero. _____	127
TALLER DE TRABAJO _____	129
Obligaciones del leasing inmobiliario. _____	129
1. Obligaciones del arrendatario frente a la empresa de leasing. _____	129
a. Pago de la cuota e intereses de demora. _____	129
b. Gastos relativos al bien _____	129
c. Recepción y uso. _____	129
d. Sanciones _____	129
e. Uso convenido y conservación. _____	129
f. Garantías informativas. _____	130
g. Garantías financieras e hipotecarias. _____	130
2. Obligaciones del arrendatario frente al vendedor del inmueble (proveedor). _____	130
a. La aceptación del bien por parte del arrendatario. _____	130
b. Efectos de la aceptación del bien por parte del arrendatario. _____	131
c. Riesgos asumidos por el arrendatario. Seguros. _____	131
3. Obligaciones de la empresa de leasing frente al arrendatario. _____	132
4. Obligaciones de la empresa de leasing frente al vendedor del inmueble (proveedor). _____	132
a. Pago. _____	132
b. Riesgos asumidos por la empresa de leasing. _____	132



TALLER DE TRABAJO	134
El contrato de leasing inmobiliario.	134
1. Normativa del Banco de España. Circulares.	134
2. Condiciones generales y particulares.	134
a. Condiciones particulares	134
b. Condiciones generales	135
3. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el arrendatario.	136
4. Irrevocabilidad y efectos de la finalización del contrato de leasing inmobiliario.	137
TALLER DE TRABAJO	138
Las cláusulas del contrato de leasing inmobiliario.	138
1. Exoneración de responsabilidad del arrendador.	138
2. Cláusulas de protección del arrendador financiero.	139
3. Consecuencias de la resolución del contrato de leasing en caso de incumplimiento del arrendatario.	139
4. Cesión del leasing.	139
TALLER DE TRABAJO.	141
¿Cómo se protege la entidad de leasing si no puede disponer del inmueble?	141
Cláusula de exoneración de la entidad de leasing de la responsabilidad derivada de no encontrarse el inmueble a disposición del arrendatario financiero en la fecha convenida	141
TALLER DE TRABAJO.	144
¿Cómo se protege la entidad de leasing si el inmueble tiene vicios ocultos?	144
Cláusula de exoneración de la entidad de leasing por defectos o vicios ocultos del bien arrendado.	144
TALLER DE TRABAJO.	147
¿Quién debe soportar el deterioro del inmueble?	147
Cláusula por la que el usuario soporta el riesgo de deterioro o percimientto de los bienes.	147
TALLER DE TRABAJO.	150
¿Cómo se protege la entidad de leasing por la falta de un pago?	150
Cláusula en virtud de la cual la falta del pago de algún plazo justifica la resolución del contrato y el vencimiento anticipado del mismo.	150
TALLER DE TRABAJO	152
¿Es hipotecable la opción de compra de un leasing por el arrendatario financiero?	
¿Puede trasladarse al inmueble en caso de ejercicio de la opción por el mismo?	
¿Por qué no?	152
Capítulo 6. Efectos del leasing inmobiliario.	153
1. Efectos entre las partes.	153
a. Equilibrio de las prestaciones	153
b. Naturaleza de la posición de cada una de las partes	154
Arrendamiento: Arrendador y Arrendatario	154
Compraventa con precio aplazado y reserva de dominio: Titulares condicionales	154
Operación de crédito y negocio fiduciario: Propiedad en función de garantía	155



Contrato complejo parcialmente típico: Derecho real _____	155
Derecho real de uso financiero y nuda propiedad _____	156
2. Efectos para la entidad de leasing _____	161
a. Adquirir inmueble. _____	161
b. Plazo y límites de la adquisición del inmueble. _____	161
c. Modos diversos de adquisición del inmueble. _____	163
Cesión de uso _____	163
Derecho de propiedad del inmueble: Nuda propiedad _____	164
Derecho al cobro de las cuotas _____	164
Derechos accesorios _____	164
3. La transmisibilidad en el inmueble y en el crédito. _____	164
De la propiedad _____	164
Del crédito _____	165
De la completa posición contractual _____	165
4. Efectos para el usuario del Leasing inmobiliario. _____	165
a. Pago de las cuotas _____	165
Posibilidad de pago anticipado _____	166
b. Afectación del inmueble al uso previsto. _____	167
5. Derechos del usuario _____	167
6. Efectos frente a terceros _____	168
7. Duración _____	168
Capítulo 7. La opción de compra final. _____	170
1. ¿Qué es la opción en el leasing inmobiliario? _____	170
2. Elementos personales. _____	171
3. Objeto o valor residual _____	171
a. Cuantía _____	172
b. Determinación en caso de varios inmuebles. _____	172
4. La transmisión de la opción en el leasing inmobiliario. _____	173
a. Posibilidad. _____	173
b. Requisitos _____	173
TALLER DE TRABAJO. _____	175
¿Cómo se transmite la opción de compra del leasing inmobiliario? _____	175
1. Entrevivos. _____	175
2. Mortis causa _____	176
3. ¿Qué implica la transmisión? _____	176
TALLER DE TRABAJO. _____	177
¿Cómo se ejercita la opción de compra del leasing inmobiliario? _____	177
1. Modalidades _____	177
2. Tiempo _____	177
a. Posibilidad de ejercicio anticipada _____	178
b. Compromiso de ejercicio de la opción _____	179
TALLER DE TRABAJO. _____	181
¿Qué hago compro o prorrogo el leasing inmobiliario? _____	181
1. Prórroga o nuevo contrato _____	181
2. Adquisición _____	181
3. Devolución del inmueble _____	182



Capítulo 8. Las cláusulas esenciales del leasing inmobiliario.	183
1. Pacto de exoneración de la sociedad de «leasing» en la obligación de entrega del inmueble.	183
2. Pacto relativo al saneamiento por evicción, vicios o defectos ocultos de la finca.	184
3. Pacto relativo al deterioro o destrucción, total o parcial, por caso fortuito o fuerza mayor, del inmueble cedido.	184
4. Pacto relativo a la extinción del contrato por la expropiación forzosa del inmueble.	185
5. Pacto relativo al vencimiento anticipado y resolución en caso de impago de alguno de los cánones con pérdida por el usuario de los ya satisfechos	185
TALLER DE TRABAJO	186
Acciones de reclamación por defectos en el inmueble.	186
1. Saneamiento de vicios ocultos.	186
2. Legitimación del arrendatario. Cláusulas de exoneración y subrogación.	186
a. Obligaciones de saneamiento	186
> Del proveedor a favor de la empresa de leasing (contrato de compraventa) y de la empresa de leasing a favor del arrendatario (contrato de leasing).	187
b. Supuestos.	187
Que en ninguno de los dos contratos se haya renunciado al saneamiento.	187
Que sólo se haya pactado renuncia al saneamiento en el contrato de compraventa	187
Que se haya pactado renuncia al saneamiento en el contrato de leasing (cláusula de exoneración) y no en el contrato de compraventa.	187
Que se haya pactado renuncia al saneamiento en el contrato de leasing (cláusula de exoneración) y en el contrato de compraventa.	188
TALLER DE TRABAJO	190
Acciones del arrendatario en los casos de incumplimiento del vendedor (proveedor).	190
1. Acción resolutoria excepcional: legitimación activa del arrendatario para demandar la resolución.	190
a. Resolución del contrato de compraventa.	190
b. Extensión de la resolución del contrato de leasing.	191
2. Acción indemnizatoria de daños y perjuicios	191
a. Legitimación activa del arrendatario.	191
b. Valoración anticipada y limitación de los daños indemnizables mediante cláusula penal.	191
3. Responsabilidad extracontractual.	192
a. Por parte del usuario contra la empresa de leasing y/o el proveedor.	192
b. Por parte del usuario contra terceros.	192
c. Por parte de terceros contra el usuario.	193
TALLER DE TRABAJO.	194
El leasing inmobiliario visto por los tribunales.	194
1. Sobre la naturaleza del contrato	194
2. Sobre Hipoteca del derecho de arrendamiento financiero.	196
3. Sobre liquidación del Impuesto por la constitución del contrato de leasing.	196
TALLER DE TRABAJO	198
Defensa procesal de los derechos del arrendador financiero en un contrato de leasing inmobiliario.	198
TALLER DE TRABAJO.	200



El leasing inmobiliario visto por la Dirección General de Registros y del Notariado.	200
TALLER DE TRABAJO	203
La cláusula del ejercicio necesariamente conjunto del derecho de opción incluido en el arrendamiento financiero sobre las fincas afectadas por el mismo. Leasing inmobiliario. Valor residual. Opción de compra.	203
PARTE SEGUNDA.	206
El leasing inmobiliario y las respuestas prácticas.	206
Capítulo 9. Las dudas sobre el leasing inmobiliario.	206
1. Prohibición del leasing inmobiliario sobre viviendas	206
2. El debate del leasing inmobiliario sobre una cuota indivisible de un inmueble.	207
3. El inmueble en construcción.	207
4. Cuando coincide el pago de las cuotas y la entrega del inmueble futuro.	208
5. El problema del leasing inmobiliario sobre un inmueble arrendado.	209
6. ¿Qué requisitos tienen las cuotas?	210
TALLER DE TRABAJO	211
Caso práctico de leasing inmobiliario en suelo terciario. Las entidades van realizando el proyecto y el promotor pagando unas cuotas por el coste de las certificaciones.	211
CHECK-LIST	214
¿Puede ser objeto de leasing inmobiliario el derecho de traspaso de un local comercial?	214
Posibilidad de financiar con leasing una promoción inmobiliaria llevada a cabo por un promotor inmobiliario para la venta (no arrendamiento) de los pisos/locales resultantes.	214
Problemática de la formación del leasing inmobiliario a través de la figura del derecho de sobreelevación sobre superficie construida (artículo 16.2. del Reglamento Hipotecario).	215
Leasing inmobiliario sobre solares y cesión del derecho de superficie por parte de la entidad de leasing al usuario.	215
Leasing sobre inmueble en construcción y pago de las cuotas desde la suscripción del contrato de leasing inmobiliario.	216
Requisitos en caso de transmisión de un bien inmueble por una compañía de leasing con un contrato de leasing inmobiliario en vigor.	216
Embargo del derecho de uso del leasing inmobiliario.	216
Transmisión o hipotecabilidad del derecho de leasing inmobiliario.	217
La subrogación en el leasing inmobiliario.	218
Consecuencias para ambas partes del incumplimiento del plazo de 10 años del leasing inmobiliario.	218
Cesión del leasing inmobiliario.	219
Capítulo 10. Incumplimientos en el Leasing inmobiliario.	220
Supuestos en los que el arrendador financiero no cumpla con la obligación de la cesión del uso del bien inmueble.	220
1. Imposibilidad original o sobrevenida para la adquisición del inmueble o su construcción.	221
2. Adquirido el inmueble no es posible la cesión de su uso al Arrendatario Financiero	222
TALLER DE TRABAJO.	227
El pacto de cesión de uso.	227
TALLER DE TRABAJO.	228
El arrendatario descubre que el inmueble no sirve para su actividad.	228



TALLER DE TRABAJO.	231
En la mitad del contrato, un juzgado reconoce un mejor derecho sobre el inmueble a un tercero.	231
TALLER DE TRABAJO.	232
Todo firmado y ahora el inmueble tiene distinto tamaño.	232
Imposibilidad de entregar el inmueble en las condiciones convenidas, cuando el arrendatario financiero ejercita la opción de compra	232
1. Destrucción parcial, o deterioro	232
2. Hipotecas, embargos y afecciones.	233
TALLER DE TRABAJO.	237
Sustitución del arrendador financiero	237
TALLER DE TRABAJO.	238
Sustitución del arrendatario financiero	238
TALLER DE TRABAJO.	239
Cuando se deja de pagar. La quiebra del arrendatario financiero.	239
TALLER DE TRABAJO.	243
Los retrasos en la devolución del inmueble a la entidad.	243
TALLER DE TRABAJO.	246
Créditos privilegiados: Créditos refaccionarios anotados en el Registro de la Propiedad (derecho de preferencia a los créditos por construcción) y los créditos del leasing inmobiliario.	246
PARTE TERCERA	252
Fiscalidad del leasing inmobiliario.	252
Capítulo 11. Fiscalidad del leasing inmobiliario.	252
1. ¿Cómo tributa la opción de compra de un inmueble objeto de Leasing?	253
2. ¿Existen otras ventajas añadidas en el caso de Leasing inmobiliario?	254
3. Impuestos indirectos.	254
4. Impuesto de la Renta.	255
5. Impuesto de sociedades.	256
TALLER DE TRABAJO	260
Regulación fiscal del leasing.	260
1. Régimen especial del leasing en el Impuesto sobre sociedades.	260
a. Condiciones para aplicarse el régimen fiscal del leasing.	260
b. Empresa arrendadora. Amortización deducible.	261
c. Empresa arrendataria. Importes deducibles.	261
c. Comunicación al Ministerio de Hacienda comunicando el momento de puesta en condiciones de funcionamiento.	262
d. Pérdida o inutilización definitiva del bien.	264
e. Incentivos fiscales	264
2. Impuesto sobre el Valor Añadido.	264
a. El arrendamiento financiero de un bien tiene la consideración de prestación de servicios hasta el momento en que el arrendatario se compromete frente al arrendador a ejercitar la opción de compra.	264



b. Intereses por aplazamiento o demora en el pago. _____	265
c. Cancelación anticipada del arrendamiento financiero. _____	266
3. Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP y AJD). _____	267
Subrogación en el arrendamiento financiero. _____	267
TALLER DE TRABAJO _____	268
Fiscalidad del leasing inmobiliario. _____	268
1. Ámbito aplicación Impuesto de Sociedades. _____	268
2. Gastos deducibles. _____	268
3. Las cuotas, así como la cuota del valor residual, estarán sujetas a IVA. _____	269
TALLER DE TRABAJO _____	270
Ventajas fiscales del leasing inmobiliario. Deducción de la cuota en el Impuesto de Sociedades o IRPF. _____	270
TALLER DE TRABAJO _____	273
Las ventajas fiscales del leasing inmobiliario a efectos del Impuesto sobre Sociedades. _____	273
1. A efectos del Impuesto sobre Sociedades (IS), la base imponible se determina a partir del resultado contable. _____	273
2. Aceleración de las amortizaciones deducibles en los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero _____	275
TALLER DE TRABAJO _____	276
Fiscalidad y contabilización del leasing inmobiliario. La fecha de adquisición y el precio de compra a tener en cuenta en el supuesto de enajenar a un tercero un bien adquirido en leasing. _____	276
TALLER DE TRABAJO _____	278
¿Regularizar las cuotas de arrendamiento financiero satisfechas deducidas que hayan excedido del gasto por la amortización con intereses de demora? _____	278
Capítulo 12. Leasing inmobiliario. Todo el régimen fiscal. _____	280
1. Arrendamiento con opción de compra _____	283
a. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas. _____	283
b. Impuesto sobre Sociedades _____	283
c. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	285
d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. _____	286
e. Impuesto sobre Actividades Económicas _____	286
f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana _____	287
2. Arrendamiento con opción de compra antes del plazo. _____	287
a. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas _____	287
b. Impuesto sobre Sociedades _____	288
c. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	288
d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D. _____	290
e. Impuesto sobre Actividades Económicas _____	290
f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana _____	290
TALLER DE TRABAJO _____	291
Tratamiento fiscal de las operaciones de leasing en el Impuesto sobre Sociedades (IS) _____	291
TALLER DE TRABAJO _____	293



Ventajas fiscales de la amortización de bienes inmuebles adquiridos mediante un leasing. Amortización acelerada. _____	293
TALLER DE TRABAJO _____	295
Caso práctico. Amortización de un leasing inmobiliario en el impuesto de sociedades. _____	295
1. Requisitos del leasing inmobiliario desde el punto de vista fiscal. _____	295
2. Ventajas fiscales del leasing inmobiliario. _____	295
a. La carga financiera satisfecha por la entidad arrendadora es considerada como gasto fiscalmente deducible. _____	296
b. Compensa el IVA devengado _____	296
c. Se puede amortizar de manera acelerada la parte del bien que corresponda al valor de la construcción. _____	296
Caso práctico de adquisición de inmueble mediante Leasing. _____	296
TALLER DE TRABAJO _____	298
Caso práctico. ¿Cómo se deduce el leasing inmobiliario en el IRPF y en el IVA? ____	298
IRPF _____	298
IVA _____	299
TALLER DE TRABAJO _____	301
Requisitos para la renuncia a la exención del IVA _____	301
TALLER DE TRABAJO. _____	306
El IVA y la adquisición del inmueble por el arrendatario mediante el ejercicio anticipado de la opción de compra. Diferencias de naturaleza del leasing inmobiliario. _____	306
TALLER DE TRABAJO _____	308
El IVA y El leasing inmobiliario. El ejercicio de la opción de compra. _____	308
1. El leasing inmobiliario y la fiscalidad indirecta. _____	308
2. El problema del ejercicio de la opción de compra inherente al leasing. _____	309
3. Requisitos para la renuncia a la exención del IVA (art. 20.Dos LIVA y art. 8 RIVA) _____	309
a. Requisitos formales para la renuncia _____	310
b. Adquirente persona física _____	311
4. Adquisiciones previas al inicio de la actividad _____	312
5. Venta por una sociedad de un inmueble, transmitiendo la nuda propiedad a una persona física, particular, y el usufructo a una persona física que ejerce la actividad de arrendamiento de inmuebles. _____	313
6. Segunda entrega, renuncia a la exención y regla de prorrata. _____	313
TALLER DE TRABAJO _____	314
Tributación indirecta (IVA e ITP-AJD) que se deriva del ejercicio anticipado de la opción de compra de los contratos de arrendamiento financiero suscritos por un empresario con una entidad financiera, una vez transcurrido el plazo legal mínimo de 10 años. _____	314
1. IVA: Entrega de bienes sujeta y no exenta. _____	314
2. ITP – AJD, en su modalidad Documentos Notariales: Cuota gradual aplicable sobre la contraprestación pagada por el arrendatario. _____	315
TALLER DE TRABAJO _____	316



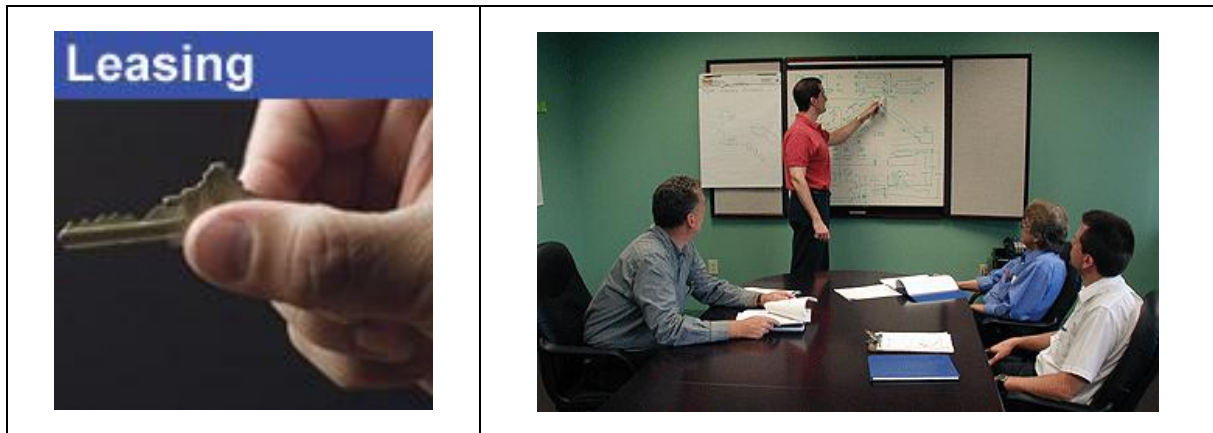
El IVA en el caso de subrogación en un leasing inmobiliario. _____	316
TALLER DE TRABAJO _____	318
Rescisión de un contrato de leasing inmobiliario concertado con una entidad bancaria, mediante la condonación de la deuda que le resta de pagar y la devolución de la posesión del bien, implicaciones a efectos de IVA. _____	318
CHECK-LIST _____	320
1. Tratamiento fiscal de las operaciones de leasing en el Impuesto sobre Sociedades (IS). _____	320
2. ¿La compraventa de inmuebles en Leasing, a qué tipo de impuesto indirecto tributa? _____	321
3. Cuotas a pagar por el arrendatario. _____	322
4. ¿Cómo tributa la opción de compra de un inmueble en Leasing? _____	322
PARTE CUARTA. _____	323
Contabilidad del leasing. _____	323
Capítulo 13. Plan General de Contabilidad Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas. _____	323
1. Calificación como arrendamiento financiero _____	324
2. Contabilización por el arrendatario. _____	325
3. Contabilización por el arrendador y diferencia con el Lease Back. _____	327
5. Especialidades contables del leasing inmobiliario. _____	328
6. Especialidades pymes. _____	328
Se simplifica el criterio de valoración de activos arrendados en "leasing" desde el punto de vista del arrendatario. _____	329
TALLER DE TRABAJO _____	350
¿Cómo contabilizar un arrendamiento financiero (leasing inmobiliario) por el ARRENDADOR ENTIDAD FINANCIERA? _____	350
TALLER DE TRABAJO _____	351
¿Cómo contabilizar un arrendamiento financiero (leasing inmobiliario) por el ARRENDATARIO? _____	351
TALLER DE TRABAJO. _____	355
Caso práctico. ¿Cómo se contabiliza un "leasing" inmobiliario? _____	355
1. Asiento contable a la firma del contrato de leasing inmobiliario. _____	355
2. Asientos contables por pago de las cuotas del leasing inmobiliario. _____	356
3. Cierre contable (al cierre del ejercicio se contabilizará la amortización, solo de la construcción). _____	356
4. Ejemplo de asiento de amortización de la construcción. _____	356
5. Ajuste contable a fin de años de la reclasificación de la deuda de largo a corto plazo. _____	357
TALLER DE TRABAJO. _____	358



Casos prácticos del leasing en el Plan General Contable. _____	358
TALLER DE TRABAJO. _____	368
Contabilidad en caso de arrendamiento financiero ("leasing") y lease back. _____	368
TALLER DE TRABAJO. _____	374
Ejercicio práctico fiscal y contable de leasing inmobiliario. _____	374
CHECK-LIST _____	385
1. ¿Cómo se contabiliza una operación de Leasing por parte del arrendatario? ____	385
2. ¿Cómo se contabiliza la opción de compra final de una operación de Leasing por parte del arrendatario? _____	386
3. ¿Por qué en el Leasing inmobiliario debe diferenciarse explícitamente la parte que corresponde al terreno? _____	386
PARTE QUINTA. _____	387
El lease back inmobiliario en caso de entidades de leasing. _____	387
Capítulo 15. El lease back inmobiliario en caso de entidades de leasing. ____	387
1. El Contrato de Lease-back _____	387
2. ¿Por qué surge el «sale & lease-back»? _____	388
3. El «lease-back» en el derecho comparado. _____	389
4. Concepto y problemática del «lease-back». _____	394
5. Evolución histórica del «lease-back» en el ordenamiento español. _____	396
6. Sujetos del Lease back. _____	401
a. Arrendador financiero _____	402
b. Arrendatario financiero _____	403
c. Proveedor de lease-back _____	404
7. ¿Sobre qué recae un lease back? _____	405
8. Inmuebles en proyecto o en construcción y con derecho de superficie. _____	408
9. El precio en el lease back. _____	410
10. El precio de readquisición _____	411
11. Requisitos formales del contrato de lease back. _____	412
12. El lease back y los registros. _____	414
13. El plazo del lease back. _____	416
PARTE SEXTA. _____	419
Formularios. _____	419
1. Modelo de contrato de leasing general. _____	420
Modelo a. _____	420
Modelo b. _____	426
2. Modelo de contrato de leasing inmobiliario. _____	430
Modelo a. _____	430
Modelo b. _____	433
3. Escritura de arrendamiento financiero. _____	441
4. Escritura de compraventa por ejercicio de opción de compra en arrendamiento financiero. _____	444



¿QUÉ APRENDERÁ?



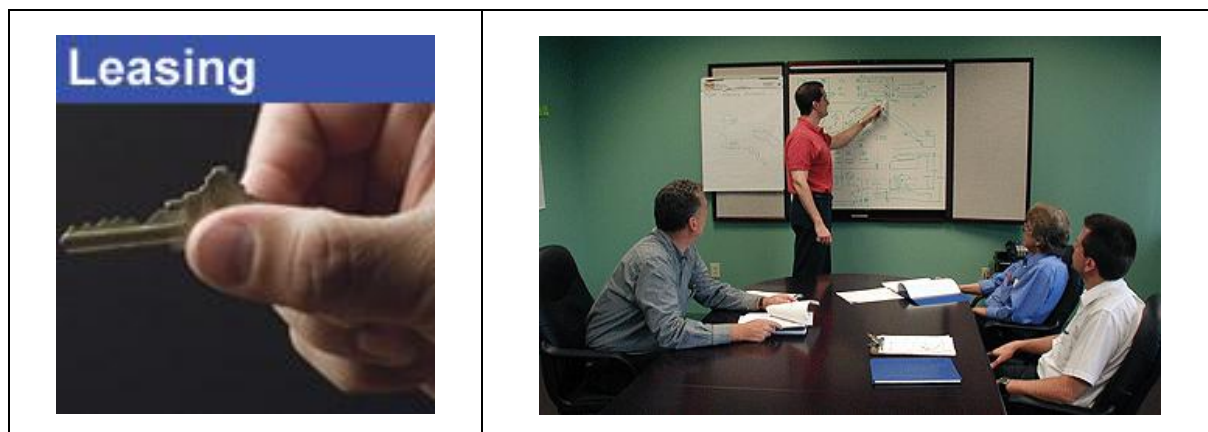
- **Las ventajas e inconvenientes del leasing inmobiliario.**
- **El leasing inmobiliario y sus diferencias básicas con la hipoteca tradicional y el leaseback inmobiliario.**
- **Características legales del leasing inmobiliario.**
- **La ventaja de la amortización en caso de leasing inmobiliario en el Impuesto de sociedades.**
- **Aspectos económicos y financieros del leasing inmobiliario.**
- **Formalización e inscripción registral del leasing inmobiliario.**
- **Contenido contractual del leasing inmobiliario.**
- **La opción de compra final.**
- **Fiscalidad del leasing inmobiliario.**
- **Contabilidad en case de arrendamiento financiero ("leasing") y lease back.**
- **El lease back inmobiliario. Leaseback inmobiliario.**



PARTE PRIMERA.

El leasing inmobiliario.

Capítulo 1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?



1. Contratos de arrendamiento financiero o leasing.