

LAS CIFRAS DEL LEASE BACK INMOBILIARIO



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

28 de agosto de 2018

En España la inversión asciende a 585 millones de euros contando el lease back entre el Corte Inglés y Corpfín que no está incluida en el cuadro ya que se cerró después de elaborar el informe. Si eliminamos esta operación, la cifra sería de 485 millones de euros.

Ver informe

Según el informe publicado por Savills, la razón de esta estrategia radica en los cambios que está experimentando el sector retail actualmente, que hace que las empresas "puedan no estar siempre comprometidas con una localización concreta". Las operaciones sale and lease back en el sector retail se están convirtiendo en una opción cada vez más atractiva para inversores value-add a la hora de encontrar activos en un mercado europeo en el que el producto disponible a la venta es escaso. Así, según datos de la consultora inmobiliaria Savills Aguirre Newman, este tipo de operaciones ha alcanzado un volumen cercano a los 1.100 millones de euros en los últimos doce meses.

Destaca la compra de Ores por 3,8 millones de euros de un local comercial de León ocupado por Mango el pasado junio, y la puesta en venta por Inditex de dieciséis de sus tiendas en España y Portugal.

ANTECEDENTES 3 de agosto de 2018

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmole^y.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©
LEASE BACK INMOBILIARIO POR EL CORTE INGLÉS

¿Qué guía práctica soluciona este tipo de casos?

La guía práctica inmole^y.com de [Leasing inmobiliario y lease back.](#)



Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > [Guías prácticas](#)

¿Qué debe saber un profesional en un caso práctico como el de la noticia?

El lease back inmobiliario es la solución ideal en casos de elevada deuda financiera como es el caso de El Corte Inglés. En este caso se han elegido locales medianos que no entran directamente en la estrategia de grandes centros de la firma. Si no se alcanza la rentabilidad adecuada basta con resolver el contrato de alquiler.

El Corte Inglés va a realizar un operación de lease back inmobiliario con dos locales comerciales en Gran Vía de Bilbao y en la calle Princesa de Madrid. La venta se hartá a Inbest, vehículo de inversión de la gestora Corpfín Capital Real Estate. El Corte Inglés avanza en su plan de reducción de deuda y saneamiento de su balance con la venta selectiva de activos inmobiliarios no estratégicos.

El Corte Inglés ha situado su deuda por debajo de dos veces ebitda (resultado bruto de explotación). Sin embargo, como efecto de la crisis, esta cifra ha aumentado hasta la ratio actual de 3,3 veces. Una de las prioridades de la compañía es volver a la situación financiera precrisis. Para lograr este objetivo, que implica una rebaja superior al 40% en la ratio de endeudamiento financiero, la compañía trabajará en tres vías: la generación de beneficios orgánicos y la distribución de dividendo, la inversión moderada, así como la venta selectiva de inmuebles.

El Corte Inglés posee un patrimonio inmobiliario valorado en más de 17.000 millones, superior al de las grandes Socimis españolas, Merlin y Colonial, con una cartera de activos valorados a junio en 11.755 y 11.190 millones de euros, respectivamente, o el de grandes sociedades patrimonialistas como la de Amancio Ortega, Pontegadea, que sumaba a cierre del pasado año 8.759 millones en activos.

Se estima un precio de venta por los dos locales de 56 millones de euros. Ambos inmuebles llevaban dos años en venta, si bien la operación se ha cerrado fuera de mercado. El Corte Inglés ha firmado con el nuevo propietario un contrato de alquiler de larga duración que, según fuentes conocedoras de la operación, tendrá rentas un 20% por encima de la media del mercado en ambos ejes.

El Corte Inglés tiene ofertas de compra por algunos de sus establecimientos más rentables, entre ellos los de Madrid, Barcelona o Marbella. Uno de ellos es Torre Titania, el antiguo Edificio Windsor, en Madrid. En el otro lado de la balanza se sitúan los centros abiertos durante el arranque de la crisis: cerca de 24 puntos de venta que en su mayoría generan fuertes pérdidas. Una de las últimas operaciones cerradas se concluyó el pasado octubre, cuando la empresa vendió a Stoneweg un edificio en Sevilla por diez millones de euros.

LAS OPERACIONES SALE AND LEASE BACK EN EL SECTOR RETAIL ALCANZAN LOS 1.100 MILLONES DE EUROS EN EUROPA

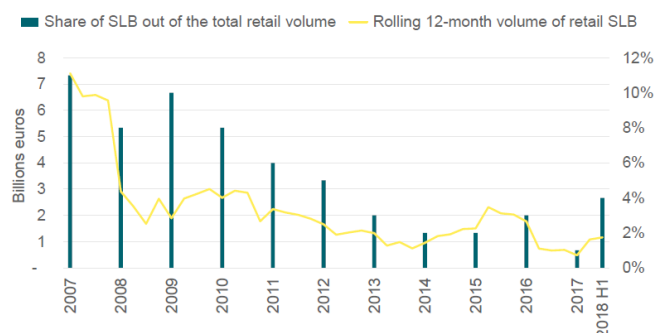
Madrid, 27 de agosto de 2018. Las operaciones *sale and lease back* en el sector *retail* se están convirtiendo en una opción cada vez más atractiva para inversores *value-add* a la hora de encontrar activos en un mercado europeo en el que el producto disponible a la venta es escaso. Así, según datos de la consultora inmobiliaria Savills Aguirre Newman, este tipo de operaciones ha alcanzado un volumen cercano a los 1.100 millones de euros en los últimos doce meses.

En el primer semestre de 2018, estas operaciones representaron 850 millones de euros en Europa. La cifra representa el 4% del total del volumen de inversión en el mercado *retail* en el primer semestre (18.500 millones de euros), es seis veces mayor a la obtenida por estas operaciones durante el primer semestre de 2017 y un 28% superior a la media registrada en los primeros semestres de los últimos cinco años. La actividad en operaciones *Sale and Lease Back* está siendo impulsada especialmente por países como España, Italia y los Países Bajos, mercados maduros en los que el sector *retail* todavía ofrece oportunidades a los inversores.

Principales transacciones de SLB en sector retail

2T 18	Ores	Moda	4 propiedades	España
1T 18	Eroski	Supermercados	6 propiedades	España
1T 18	Tigros	Supermercados	8 propiedades	Italia
1T 18	Zara	Moda	16 propiedades	España y Portugal
1T 18	Coop	Supermercados	29 propiedades	Italia
4T 17	Diesel flagship	Moda	1 propiedad	Italia
3T 17	Albert Heijn	Supermercados	15 propiedades	Países Bajos

Retail sale and lease back Are on the rise



Source: Savills / *first estimations

Oliver Fraser-Looen, Director de Inversión *retail* EMEA en Savills, afirma que "en un momento en que el sector *retail* europeo está cambiando, las transacciones tipo *sale and lease back* pueden ser una oportunidad para los operadores que buscan reunir capital para reinvertir en su negocio principal. Desde el punto de vista del inversor, siempre que la marca ofrezca una estrategia a prueba de futuro que incluya, entre otras cosas, una buena ubicación, duración de los contratos y estrategia digital, es una oportunidad alternativa asequible para obtener activos e invertir gran cantidad de capital, generando así flujo de ingresos a largo plazo".

El directivo de Savills añade: "En el entorno actual, los operadores evalúan constantemente sus portafolios inmobiliarios, llevando a cabo ejercicios de reducción de tamaño para asegurar menor exposición al ladrillo, en particular, en aquellos casos en los que hay múltiples puntos de venta en la misma ciudad. Esto, a su vez, está fomentando una cultura de experiencia *retail* más adecuada para el formato de tiendas *flagship*. Además, aunque son conscientes de que las marcas pueden no estar siempre comprometidas con una localización concreta, los inversores se sienten atraídos por el *sale and lease back* debido a que supone un flujo de caja seguro siempre que el inquilino presente una buena fortaleza financiera. Creemos que esta tendencia continuará siempre que ambas partes sientan que están consiguiendo un buen acuerdo".

La fina línea entre *retail* y logística

Según el informe de Savills, las razones detrás de la divergencia entre *retailers* en vía de desarrollo y aquellos en vías de desaparición radican en el compromiso y rapidez a la hora de adoptar una experiencia online sólida, invertir en tecnología, reorganizar sus cadenas de suministro y rediseñar sus áreas de ventas para satisfacer la nueva inclinación de demanda de los clientes.

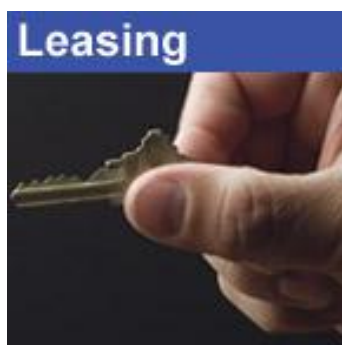
Mientras que en el pasado las marcas solían ampliar su presencia abriendo nuevas tiendas en nuevas zonas de captación, el declive estructural de las ventas en tienda requiere un cambio de estrategia, buscando ubicaciones con alto índice de tráfico de clientes existentes o con potencial de crecimiento de *footfall*. Además, la amplia variedad de combinaciones entre rutas de ventas y entregas está obligando a las marcas a revisar y reorganizar toda su cadena de suministro.

Lydia Brissy, directora para Europa de *Research* en Savills, explica que "como resultado de esta dinámica de cambio y de la demanda de espacio logístico, esperamos que las rentabilidades continúen ajustándose en este sector hasta finales de año, mientras que en el sector *retail* se mantendrán estables. La línea entre los dos sectores irá desapareciendo poco a poco, ya que parte de la actividad logística es absorbida por el sector *retail*".

Según datos de Statista, las ventas online en Europa se han multiplicado por 2,5 en la última década, alcanzando diversos grados de penetración, desde el 3,5 %-5 % en Europa central, sudeste y oriental, hasta el 7,5 %-10 % en Europa Occidental y hasta el 15,1 % en Alemania y el 17,8 % en el Reino Unido.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA LEASING INMOBILIARIO Y LEASE BACK. LEASEBACK INMOBILIARIO



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

El leasing inmobiliario.

Capítulo 1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?

1. Contratos de arrendamiento financiero o leasing.

- a. El contrato de leasing
- b. Los bienes arrendados
- c. Las cuotas
- d. Fiscalidad
- e. Las sociedades de arrendamiento financiero.

2. Clases de leasing.

3. Variantes “complejas” del contrato de leasing.

4. Principales ventajas de la financiación por leasing

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber del Leasing Inmobiliario antes de ir a la financiera.

1. Leasing Inmobiliario

2. Documentación que pedirá la financiera.

3. La tasación y lo máximo que da la financiera.

- a. Inmuebles construidos
- b. Inmuebles en construcción.

4. Plazo de arrendamiento

5. El IVA no se incluye en el importe a financiar.

6. Cuotas periódicas

7. El seguro del bien inmueble.

8. Finalización del contrato y opción de compra

9. No a las amortizaciones anticipadas.

10. Fiscalidad

- a. Diferencia entre gastos deducibles y no deducibles,
- b. IRPF e Impuesto sobre sociedades (gasto deducible)
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto sobre actos Jurídicos Documentados
- e. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales
- f. IVA

11. Ventajas

TALLER DE TRABAJO.

Las ventajas e inconvenientes del leasing inmobiliario.

1. Ventajas

- a. Amortización fiscal acelerada del bien inmueble.
- b. Ajuste del alto IVA de los inmuebles con la tesorería. El IVA de la compra lo paga el banco.
- c. En la práctica se financia todo el coste del inmueble. Posibilidad de financiar hasta el 100% del precio de compra
- c. Ventajas fiscales
 - Los intereses son deducibles como gasto financiero.
 - Deducción del IVA soportado en las cuotas.
 - Amortización acelerada del inmueble en el Impuesto de Sociedades o IRPF.
 - La amortización acelerada no afecta a la cuenta de pérdidas y ganancias.
 - Posibilidad de incluir en la financiación las obras de acondicionamiento.

2. Inconvenientes de leasing inmobiliario.

- a. Plazos demasiado cortos.
- b. No hay una amortización parcial.

TALLER DE TRABAJO

El leasing inmobiliario y sus diferencias básicas con la hipoteca tradicional y el leaseback inmobiliario.

1. El leasing inmobiliario.

2. Ventajas financieras del leasing inmobiliario respecto del préstamo hipotecario.

3. Ventajas fiscales del leasing inmobiliario en la segunda transmisión (IVA, ITP) y respecta a las desgravaciones (impuesto de sociedades).

CHECK-LIST

1. ¿Qué inmuebles pueden ser objeto de leasing?
2. ¿Cuántas modalidades se pueden diferenciar en el leasing inmobiliario?
3. ¿Cuál es el plazo de las operaciones de leasing inmobiliario?
4. ¿Por qué en el leasing inmobiliario hay que diferenciar la parte que corresponde al terreno de la parte que corresponde a la construcción?
5. Precauciones de la escritura pública de leasing inmobiliario.
6. ¿Cuáles son las ventajas fiscales del leasing inmobiliario?
7. ¿Cuáles son las diferencias del leasing frente al crédito?

Capítulo 2. El leasing inmobiliario.

1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?

2. Evolución histórica del leasing inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Características del leasing inmobiliario.

1. Características legales del leasing inmobiliario.

- a. Sujetos del leasing inmobiliario.
 - Arrendatario
 - Arrendador (Entidad de leasing que compra el inmueble para arrendarlo).
- b. Plazo del leasing inmobiliario.

- c. Riesgos del leasing inmobiliario.
- d. La opción de compra.
- e. Irrevocabilidad.

2. Fiscalidad del leasing inmobiliario.

- Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- Actos Jurídicos Documentados (AJD).
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).
- Impuesto de Sociedades (IS).

3. Contabilidad del leasing inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Préstamo y leasing, pros y contras. Comparativa de gastos entre la opción vía préstamo o leasing inmobiliario.

1. La inversión de una nave industrial, local u oficinas.

2. El préstamo hipotecario

3. El leasing inmobiliario.

- Concepto del leasing inmobiliario.
- Características del Leasing inmobiliario.
- Ahorros fiscales (IVA, ITP y AJD)
- La ventaja de la amortización en caso de leasing inmobiliario en el Impuesto de sociedades.

TALLER DE TRABAJO

El Leasing Inmobiliario. La práctica cuando se pide un leasing inmobiliario a una entidad financiera.

1. Características y condiciones de las sociedades de financiación.

- a. Dirigido a profesionales, particulares con licencia fiscal, o empresas.
- b. Permite la financiación del 100% del precio de compra-venta.
- c. Consigue una amortización acelerada de los bienes financiados, el doble o el triple del coeficiente máximo según tablas de Hacienda.
- d. Son operaciones con un plazo mínimo de 10 años y con la posibilidad de ser contratadas a tipo fijo o variable.
- e. Los intereses de las cuotas son deducibles como gasto financiero.
- 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.
- g. Libre elección del devengo del IVA (IGIC en Canarias). En caso de devengo anticipado, se ahorrará el IVA de los intereses no vencidos.

2. Objeto del Leasing inmobiliario (tipo de inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales).

- a. Leasing de inmueble acabado (nuevo o usado).
- b. Leasing de inmueble en construcción.
- c. Leasing mixto.

3. Fiscalidad del Leasing inmobiliario.

4. Datos económico-financieros de la empresa que pide la entidad financiera

TALLER DE TRABAJO

Aspectos económicos y financieros del leasing inmobiliario.

CHECK-LIST

1. ¿Qué es el leasing inmobiliario?
2. ¿Cuáles son las diferencias entre el leasing mobiliario y el inmobiliario?
3. ¿Cuál es el plazo en las operaciones de leasing inmobiliario?
4. ¿Qué es el leasing inmobiliario a la construcción?
5. ¿Por qué en el leasing inmobiliario el valor residual suele ser un 15 % del valor del inmueble?
5. ¿Cuáles son las ventajas financieras del leasing inmobiliario?
6. ¿Qué ventajas fiscales aporta el leasing inmobiliario?
7. ¿Cuáles son las diferencias del leasing inmobiliario frente al préstamo?
8. ¿Cuáles son las ventajas fiscales del leasing inmobiliario frente al crédito hipotecario?
9. ¿Cuál es el tratamiento fiscal en la fase de adquisición del inmueble, cuando el vendedor es un promotor?
10. ¿Qué ocurre en la fase de adquisición del inmueble, cuando se trata de una segunda transmisión?
11. ¿Qué ocurre en la fase de arrendamiento del inmueble, desde el punto de vista fiscal?
12. ¿Qué ocurre cuando se ha pagado la última mensualidad a efectos de adquirir la titularidad del inmueble?
13. ¿Cuál es el valor patrimonial del bien adquirido mediante el ejercicio de la opción de compra?
14. ¿Se puede cancelar una operación de leasing inmobiliario?
15. ¿Es necesario que el inmueble esté asegurado?

Capítulo 3. El régimen legal del leasing inmobiliario.

1. El régimen legal del leasing inmobiliario.
2. El leasing inmobiliario el derecho de los consumidores.
3. Concepto del leasing inmobiliario.
4. Clases de arrendamiento financiero
5. Aspectos de naturaleza jurídica.

TALLER DE TRABAJO.

Régimen legal del Leasing inmobiliario.

1. Régimen legal del Leasing inmobiliario

- Pero únicamente constituye título suficiente para fundar la acción ejecutiva sobre el patrimonio del deudor los contratos de arrendamiento financiero que consten en alguno de los documentos a que se refieren los números 4 y 5 del apartado segundo del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Arrendador. Entidad financiera.

3. Arrendatario. Empresario o profesional.

4. El leasing de un inmueble.

5. Fiscalidad y amortización del leasing inmobiliario.
6. Inscripción en el Registro de la Propiedad del leasing inmobiliario.
7. Las cláusulas del contrato de leasing inmobiliario.
8. El contrato de leasing y la ley concursal
9. Leasing inmobiliario frente a préstamo inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Due diligence o auditoría legal previa al leasing inmobiliario. Solicitud y tramitación de la operación de leasing inmobiliario.

CHECK-LIST

Ventajas económicas y fiscales de Leasing inmobiliario.

¿La compraventa de inmuebles en Leasing, a qué tipo de impuesto indirecto tributa?

Cuotas a pagar por el arrendatario.

¿Cómo tributa la opción de compra de un inmueble en Leasing?

¿Cómo se contabiliza una operación de Leasing por parte del cliente?

¿Cómo se contabiliza la opción de compra final de una operación de Leasing por parte del cliente?

¿Por qué en el Leasing inmobiliario debe diferenciarse explícitamente la parte que corresponde al terreno?

¿Es necesario que el inmueble esté asegurado?

Capítulo 4. Requisitos del leasing inmobiliario.

1. Sujetos del leasing inmobiliario

2. Elementos objetivos.

- a. Canon o cuota
- b. Inmuebles (construidos o en construcción).
- c. La peculiaridad del inmueble arrendado.

3. Requisitos formales.

- a. Escritura pública.
- b. Registro de la Propiedad.

TALLER DE TRABAJO

Formalización e inscripción registral del leasing inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Los problemas registrales de los inmuebles en construcción.

TALLER DE TRABAJO.

Las formalidades legales del leasing inmobiliario.

1. Al comprar el inmueble la entidad.
2. Al firmar el contrato.

3. Al ejercitar la opción de compra.

4. Otros supuestos.

Capítulo 5. Contenido contractual del leasing inmobiliario.

1. Derechos.

2. Plazo y prórroga.

3. ¿Pueden disponer del inmueble la sociedad de leasing o el arrendatario financiero?

Capítulo 6. Efectos del leasing inmobiliario.

1. Efectos entre las partes.

- a. Equilibrio de las prestaciones
- b. Naturaleza de la posición de cada una de las partes
 - Arrendamiento: Arrendador y Arrendatario
 - Compraventa con precio aplazado y reserva de dominio: Titulares condicionales
 - Operación de crédito y negocio fiduciario: Propiedad en función de garantía
 - Contrato complejo parcialmente típico: Derecho real
 - Derecho real de uso financiero y nuda propiedad

2. Efectos para la entidad de leasing

- a. Adquirir inmueble.
- b. Plazo y límites de la adquisición del inmueble.
- c. Modos diversos de adquisición del inmueble.
 - Cesión de uso
 - Derecho de propiedad del inmueble: Nuda propiedad
 - Derecho al cobro de las cuotas
 - Derechos accesorios

3. La transmisibilidad en el inmueble y en el crédito.

- De la propiedad
- Del crédito
- De la completa posición contractual

4. Efectos para el usuario del Leasing inmobiliario.

- a. Pago de las cuotas
 - Posibilidad de pago anticipado
- b. Afectación del inmueble al uso previsto.

5. Derechos del usuario

6. Efectos frente a terceros

7. Duración

Capítulo 7. La opción de compra final.

1. ¿Qué es la opción en el leasing inmobiliario?

2. Elementos personales.

3. Objeto o valor residual

- a. Cuantía
- b. Determinación en caso de varios inmuebles.

4. La transmisión de la opción en el leasing inmobiliario.

- a. Posibilidad.
- b. Requisitos

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se transmite la opción de compra del leasing inmobiliario?

1. Entrevivos.
2. Mortis causa
3. ¿Qué implica la transmisión?

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se ejercita la opción de compra del leasing inmobiliario?

1. Modalidades
2. Tiempo
 - a. Posibilidad de ejercicio anticipada
 - b. Compromiso de ejercicio de la opción

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué hago compro o prorrogo el leasing inmobiliario?

1. Prórroga o nuevo contrato
2. Adquisición
3. Devolución del inmueble

Capítulo 8. Las cláusulas esenciales del leasing inmobiliario.

1. Pacto de exoneración de la sociedad de «leasing» en la obligación de entrega del inmueble.
2. Pacto relativo al saneamiento por evicción, vicios o defectos ocultos de la finca.
3. Pacto relativo al deterioro o destrucción, total o parcial, por caso fortuito o fuerza mayor, del inmueble cedido.
4. Pacto relativo a la extinción del contrato por la expropiación forzosa del inmueble.
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

TALLER DE TRABAJO.

El leasing inmobiliario visto por los tribunales.

1. Sobre la naturaleza del contrato
2. Sobre Hipoteca del derecho de arrendamiento financiero.
3. Sobre liquidación del Impuesto por la constitución del contrato de leasing.

TALLER DE TRABAJO

Defensa procesal de los derechos del arrendador financiero en un contrato de leasing inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

El leasing inmobiliario visto por la Dirección General de Registros y del Notariado.

PARTE SEGUNDA.

El leasing inmobiliario y las respuestas prácticas.

Capítulo 9. Las dudas sobre el leasing inmobiliario.

1. Prohibición del leasing inmobiliario sobre viviendas
2. El debate del leasing inmobiliario sobre una cuota indivisible de un inmueble.
3. El inmueble en construcción.
4. Cuando coincide el pago de las cuotas y la entrega del inmueble futuro.
5. El problema del leasing inmobiliario sobre un inmueble arrendado.
6. ¿Qué requisitos tienen las cuotas?

TALLER DE TRABAJO

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.

Capítulo 10. Incumplimientos en el Leasing inmobiliario.

Supuestos en los que el arrendador financiero no cumpla con la obligación de la cesión del uso del bien inmueble.

1. Imposibilidad original o sobrevenida para la adquisición del inmueble o su construcción.
2. Adquirido el inmueble no es posible la cesión de su uso al Arrendatario Financiero

TALLER DE TRABAJO.

El pacto de cesión de uso.

TALLER DE TRABAJO.

El arrendatario descubre que el inmueble no sirve para su actividad.

TALLER DE TRABAJO.

En la mitad del contrato, un juzgado reconoce un mejor derecho sobre el inmueble a un tercero.

TALLER DE TRABAJO.

Todo firmado y ahora el inmueble tiene distinto tamaño.

Imposibilidad de entregar el inmueble en las condiciones convenidas, cuando el arrendatario financiero ejercita la opción de compra

1. Destrucción parcial, o deterioro
2. Hipotecas, embargos y afecciones.

TALLER DE TRABAJO.

Sustitución del arrendador financiero

TALLER DE TRABAJO.

Sustitución del arrendatario financiero

TALLER DE TRABAJO.

Cuando se deja de pagar. La quiebra del arrendatario financiero.

TALLER DE TRABAJO.

Los retrasos en la devolución del inmueble a la entidad.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se protege la entidad de leasing si no puede disponer del inmueble?

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

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se protege la entidad de leasing si el inmueble tiene vicios ocultos?

Cláusula de exoneración de la entidad de leasing por defectos o vicios ocultos del bien arrendado.

TALLER DE TRABAJO.

¿Quién debe soportar el deterioro del inmueble?

Cláusula por la que el usuario soporta el riesgo de deterioro o perecimiento de los bienes.

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se protege la entidad de leasing por la falta de un pago?

Cláusula en virtud de la cual la falta del pago de algún plazo justifica la resolución del contrato y el vencimiento anticipado del mismo.

TALLER DE TRABAJO

¿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?

TALLER DE TRABAJO.

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.

Capítulo 11. Check-list final de cuestiones a debate.

CHECK-LIST

¿Puede ser objeto de leasing inmobiliario el derecho de traspaso de un local comercial?

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.

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).

Leasing inmobiliario sobre solares y cesión del derecho de superficie por parte de la entidad de leasing al usuario.

Leasing sobre inmueble en construcción y pago de las cuotas desde la suscripción del contrato de leasing inmobiliario.

Requisitos en caso de transmisión de un bien inmueble por una compañía de leasing con un contrato de leasing inmobiliario en vigor.

Embargo del derecho de uso del leasing inmobiliario.

Transmisión o hipotecabilidad del derecho de leasing inmobiliario.

La subrogación en el leasing inmobiliario.

Consecuencias para ambas partes del incumplimiento del plazo de 10 años del leasing inmobiliario.
Cesión del leasing inmobiliario.

PARTE TERCERA

Fiscalidad del leasing inmobiliario.

Capítulo 12. Fiscalidad del leasing inmobiliario.

1. ¿Cómo tributa la opción de compra de un inmueble objeto de Leasing?
2. ¿Existen otras ventajas añadidas en el caso de Leasing inmobiliario?
3. Impuestos indirectos.
4. Impuesto de la Renta.
5. Impuesto de sociedades.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas fiscales del leasing inmobiliario. Deducción de la cuota en el Impuesto de Sociedades o IRPF.

TALLER DE TRABAJO

Las ventajas fiscales del leasing inmobiliario a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

1. A efectos del Impuesto sobre Sociedades (IS), la base imponible se determina a partir del resultado contable.
2. Aceleración de las amortizaciones deducibles en los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

¿Regularizar las cuotas de arrendamiento financiero satisfechas deducidas que hayan excedido del gasto por la amortización con intereses de demora?

Capítulo 13. Leasing inmobiliario. Todo el régimen fiscal.

1. Arrendamiento con opción de compra

- a. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.
- b. Impuesto sobre Sociedades
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.
- e. Impuesto sobre Actividades Económicas
- f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

2. Arrendamiento con opción de compra antes del plazo.

- a. Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas
- b. Impuesto sobre Sociedades
- c. Impuesto sobre el Valor Añadido
- d. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y A.J.D.
- e. Impuesto sobre Actividades Económicas

f. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

TALLER DE TRABAJO

Tratamiento fiscal de las operaciones de leasing en el Impuesto sobre Sociedades (IS)

TALLER DE TRABAJO

Requisitos para la renuncia a la exención del IVA

TALLER DE TRABAJO.

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.

TALLER DE TRABAJO

El IVA y El leasing inmobiliario. El ejercicio de la opción de compra.

TALLER DE TRABAJO

El IVA en el caso de subrogación en un leasing inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

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.

CHECK-LIST

Tratamiento fiscal de las operaciones de leasing en el Impuesto sobre Sociedades (IS).

PARTE CUARTA.

Contabilidad del leasing.

Capítulo 14. 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.

1. Calificación como arrendamiento financiero
2. Contabilización por el arrendatario.
3. Contabilización por el arrendador y diferencia con el Lease Back.
5. Especialidades contables del leasing inmobiliario.
6. Especialidades pymes.

Se simplifica el criterio de valoración de activos arrendados en "leasing" desde el punto de vista del arrendatario.

TALLER DE TRABAJO

¿Cómo contabilizar un arrendamiento financiero (leasing inmobiliario)?

TALLER DE TRABAJO.

Casos prácticos del leasing en el nuevo Plan General Contable.

TALLER DE TRABAJO.

Contabilidad en case de arrendamiento financiero ("leasing") y lease back.

TALLER DE TRABAJO.

Ejercicio práctico fiscal y contable de leasing inmobiliario.

PARTE QUINTA.

El lease back inmobiliario. Leaseback inmobiliario.

Capítulo 15. Lease back como solución a la financiación inmobiliaria.

1. El Contrato de Lease-back
2. ¿Por qué surge el «sale & lease-back»?
3. El «lease-back» en el derecho comparado.
4. Concepto y problemática del «lease-back».
5. Evolución histórica del «lease-back» en el ordenamiento español.
6. Sujetos del Lease back.
 - a. Arrendador financiero
 - b. Arrendatario financiero
 - c. Proveedor de lease-back
7. ¿Sobre qué recae un lease back?
8. Inmuebles en proyecto o en construcción y con derecho de superficie.
9. El precio en el lease back.
10. El precio de readquisición
11. Requisitos formales del contrato de lease back.
12. El lease back y los registros.
13. El plazo del lease back.

TALLER DE TRABAJO.

El lease-back y el rent-back.

1. Solución a la inmovilización financiera de activos inmobiliarios.
2. Las cuotas de renting se consideran gasto.
3. Peligro si no se genera un fondo de maniobra positivo.

TALLER DE TRABAJO.

Los Plazos del lease-back y el derecho de superficie urbanístico.

1. Coordinar el plazo del derecho de superficie y del lease-back.
2. El derecho de superficie en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - a. Derecho real sobre rasante, sobreedificación, vuelo y subsuelo.
 - b. Régimen legal.



- c. Elementos personales.
- d. Contraprestación económica o gratuidad.
- e. Elementos formales.
- f. Límite temporal.
- g. Transmisión.
- g. Propiedad horizontal y gravámenes.
- h. Extinción del derecho de superficie.

TALLER DE TRABAJO.

Precauciones contables del lease-back y el rent-back.

TALLER DE TRABAJO

NIIF 16. Arrendamientos. Sale & Lease back inmobiliario.

- 1. Las empresas que han vendido su sedes per permanecen en las mismas como arrendatarios (sale & lease back inmobiliario) verán incrementado su pasivo.**
- 2. La clave de la modificación de la NIIF 16 en el lease back inmobiliario.**
- 3. Arrendatario vendedor**
- 4. Arrendador comprador**
- 5. Transacciones de venta con arrendamiento posterior ("Sale and leaseback")**

TALLER DE TRABAJO

Sale and Lease Back inmobiliario.

- 1. ¿Por qué ha tenido tanto éxito el "Sale and Lease Back inmobiliario".**
- 2. ¿Qué es el Sale and Lease-Back inmobiliario?**
- 3. Sujetos.**
 - a. Comprador. Arrendador
 - b. Vendedor. Arrendatario
- 4. La vinculación entre la venta y el arrendamiento del antiguo propietario.**
- 5. Derechos y Obligaciones**
 - a. Comprador. Arrendador
 - b. Vendedor. Arrendatario
- 6. Precauciones del contrato de sale & lease back inmobiliario.**
 - a. El comprador se queda con la titularidad, el vendedor con los gastos del inmueble.
 - b. Plazo
 - c. Renta
 - d. Cesión y Subarriendo
 - e. Responsabilidad.
 - f. Opción de Compra
 - g. Devolución del Inmueble
 - h. Resolución
 - i. Derecho de adquisición preferente del vendedor.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas del sale and leaseback inmobiliario.

- 1. ¿Qué es el leaseback inmobiliario?**

2. Fijación del precio del leaseback inmobiliario en función de la renta.
3. Ventajas financieras y fiscales de las operaciones sale and leaseback inmobiliario.
4. Características del sale and leaseback inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO

Opiniones de expertos sobre problemática del lease-back inmobiliaria, en la administración pública, en hoteles, en aspectos fiscales y contables, etc.

CHECK-LIST

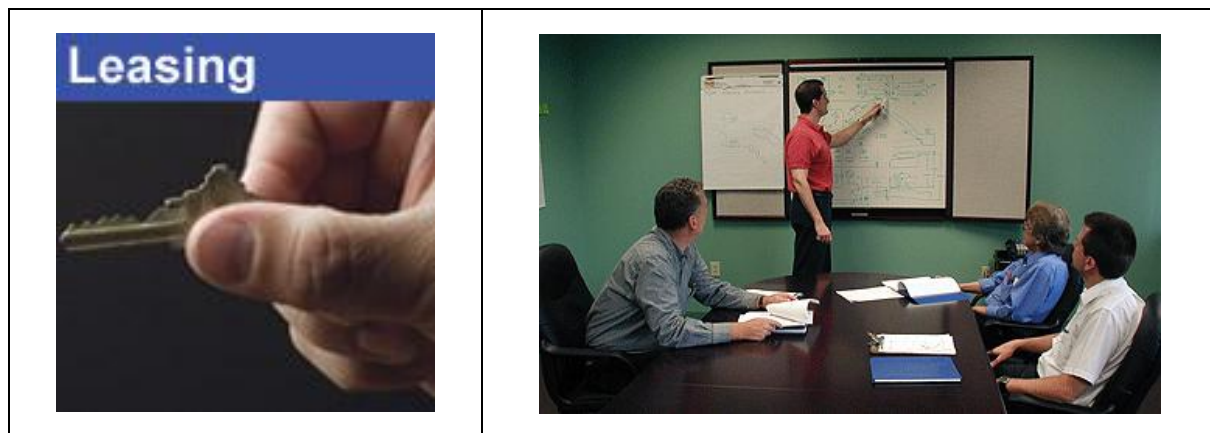
1. ¿Qué es una operación inmobiliaria de sale & leaseback?
2. Fases de una operación de sale & leaseback inmobiliario.
3. Clases de Sale & Leaseback inmobiliario.
4. Fiscalidad del Sale & Leaseback inmobiliario.
5. El Sale & Leaseback inmobiliario para obtener liquidez.
6. ¿Por qué es necesario que los inmuebles no estén muy endeudados?
7. ¿Qué hay que saber para negociar un Sale & Leaseback inmobiliario?

PARTE SEXTA.

Formularios.

1. **Modelo de contrato de leasing general.**
 - Modelo a.
 - Modelo b.
2. **Modelo de contrato de leasing inmobiliario.**
 - Modelo a.
 - Modelo b.
3. **Escritura de arrendamiento financiero.**
4. **Escritura de compraventa por ejercicio de opción de compra en arrendamiento financiero.**

¿QUÉ APRENDERÁ?

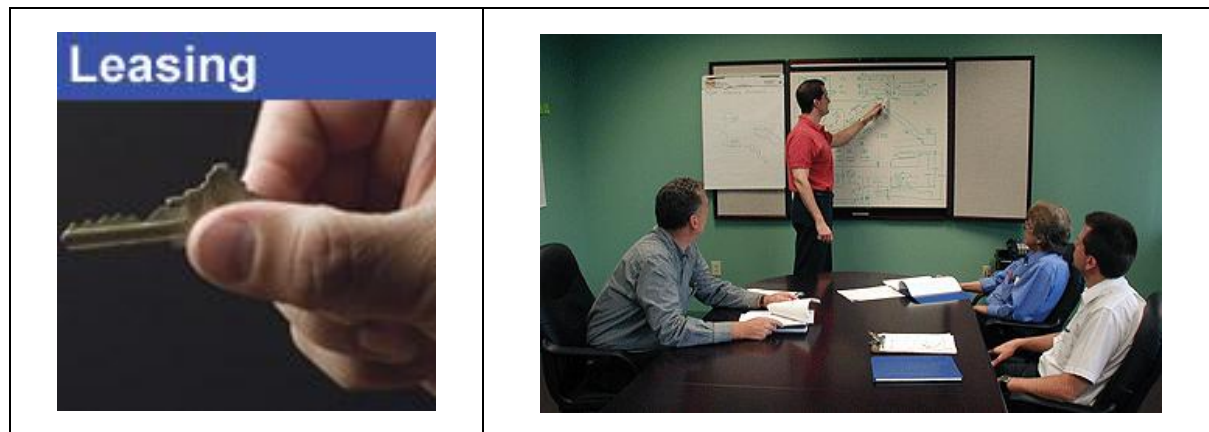


- **Las ventajas e inconvenientes del leasing inmobiliario.**
- **El leasing inmobiliario y sus diferencias básicas con la hipoteca tradicional y el leaseback inmobiliario.**
- **Características legales del leasing inmobiliario.**
- **La ventaja de la amortización en caso de leasing inmobiliario en el 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.