LA HERENCIA DE JOSÉ LIMÓN[1]

José Limón, licenciado en informática, trabaja desde hace 7 años en la sede malagueña de una importante consultora de ámbito nacional. El año pasado fue ascendido a gerente, lo que supuso que sus ingresos fijos se situasen en 70.000 euros brutos anuales, más un variable que podría alcanzar hasta el 20% de dicha cantidad. La carrera laboral en la consultora en la que trabaja es dura, pero su pasión por la informática y sus conocimientos empresariales le han permitido progresar rápidamente; pocos habían llegado a gerente con tan sólo 34 años.

Su esposa, Isabel, es quien más sufre las interminables jornadas laborales de José. Pero por otra parte, la profesión de su marido le había permitido abandonar su anterior trabajo en una constructora y dedicarse a su gran pasión: la música. Además, había conseguido inculcar dicha pasión a sus hijos, Pedro y María, que a sus 7 y 5 años ya daban clases de violín y piano, respectivamente.

A inicios de 2016, José recibió como herencia de su difunto padre, además de algún dinero en metálico y unas acciones de uno de los principales bancos del país —bienes cuyo valor ascendía a 960.000 euros y que tuvo que destinar íntegramente a pagar el Impuesto sobre Sucesiones—, la propiedad de once inmuebles, siete de ellos situados en Málaga, dos en Marbella, uno en San Pedro de Alcántara y uno en Ronda, de donde provenía la familia. Seis de los citados inmuebles se encontraban arrendados, por una renta total anual de 50.000 euros. Otros cuatro estaban disponibles para ser arrendados, pero, a juicio de José, el precio era demasiado alto, si bien no tendría demasiados problemas en arrendarlos por unos 35.000 euros anuales. El inmueble de Ronda no estaba en alquiler, ya que era la casa que los padres de José habían

[1] Caso de la División de Investigación del Instituto Internacional San Telmo, España. Preparado por D. José Mª Pérez Gardey, para su uso en clase, y no como ilustración de la gestión, adecuada o inadecuada, de una situación determinada.

Copyright © Septiembre, 2014. Instituto Internacional San Telmo. España.

No está permitida la reproducción, total o parcial, de este documento, ni su archivo y/o transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro o por otros medios, sin la autorización expresa y escrita del Instituto Internacional San Telmo.

Actualizado a enero de 2016.

mantenido en Ronda para los fines de semana y los veranos, y José tenía intención de hacer algunas reformas y utilizarla igualmente para su uso personal (se adjunta en el Anexo 1 el detalle de los inmuebles).

José, que había visto estos años que gran parte de sus subidas de sueldo no llegaban finalmente a su bolsillo, ya que al subir el sueldo también subía el tipo de retención del impuesto sobre la renta, intuía que gran parte de la renta que recibiría de los alquileres iría a parar a Hacienda. Así que, como no quería sorpresas, contactó con Alberto Palma, especialista en tributación, para que le asesorara sobre las posibilidades de minorar la carga fiscal que anualmente soportaba. Aprovechando la visita, también consultó si había alguna manera de reducir el Impuesto sobre Sucesiones en futuras transmisiones, ya que al morir su padre se vio obligado a destinar el efectivo y el producto de la venta de las acciones heredadas para pagar el Impuesto sobre Sucesiones (se adjunta en el Anexo 2 la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones).

A la vista de la documentación facilitada y tras mantener dos reuniones de trabajo para conocer sus inquietudes y expectativas, Alberto propuso a José lo siguiente:

1. Si lo que quieres es minorar la tributación asociada a las rentas del trabajo y de los alquileres, tienes que aportar los inmuebles a una sociedad.

2. Si además de lo anterior, quieres que tus hijos no paguen el Impuesto sobre Sucesiones, tienes que dar al alquiler de inmuebles el tratamiento de actividad empresarial. Para ello es necesario contar con un local exclusivamente afecto a la actividad, una persona contratada con contrato laboral y a jornada completa, y que tú o una persona vinculada contigo por consanguinidad, afinidad o adopción hasta segundo grado, que sea socio, perciba de dicha sociedad, por funciones de dirección, más del 50% de sus rendimientos del trabajo, actividad empresarial o profesional.

"No hace falta que tomes notas, todo lo voy a poner por escrito en el informe que próximamente te entregaré" –finalizó Alberto.

José, no muy conforme con la propuesta, pidió a Alberto unos días para reflexionar, comentarlo con su amigo Álvaro, director financiero de su empresa, y decidir si finalmente aportaba los inmuebles o no.

ANEXO 1
DETALLE DE LOS INMUEBLES

	Valor de mínimo a declarar en la herencia	Situación [1]	Ingresos anuales arrendamiento [2]	Valor catastral	Impuesto sobre Bienes inmuebles
Málaga 1	97.500,00 €	Arrendado	6.600,00 €	72.222,22 €	722,22 €
Málaga 2	141.000,00 €	Disponible para arrendamiento	9.300,00 €	104.444,45 €	1.044,44 €
Málaga 3	103.500,00 €	Arrendado	7.200,00 €	76.666,66 €	766,67 €
Málaga 4	157.500,00 €	Arrendado	9.600,00 €	116.666,66 €	1.166,67 €
Málaga 5	142.500,00 €	Disponible para arrendamiento	9.000,00 €	105.555,55 €	1.055,56 €
Málaga 6	108.750,00 €	Disponible para arrendamiento	8.300,00 €	80.555,55 €	805,56 €
Málaga 7	104.250,00 €	Arrendado	7.200,00 €	77.222,22 €	772,22 €
Marbella 1	128.472,22 €	Arrendado	9.000,00 €	102.777,78 €	822,22 €
Marbella 2	104.166,66 €	Disponible para arrendamiento	8.400,00 €	83.333,33 €	666,67 €
San Pedro de Alcántara	156.250,00 €	Arrendado	10.400,00 €	125.000,00 €	1.000,00 €
Subtotal	1.243.888,87 €	-	85.000,00 €	944.444,43 €	8.822,22 €
Ronda	205.714,30 €	Vivienda habitual causante	-	152.380,96 €	1.523,81 €
Total	1.449.603,17 €	-	85.000,00 €	1.096.825,39 €	10.346,03 €

(1) Los inmuebles arrendados no se destinan en ningún caso a vivienda.

(2) En el caso de los inmuebles que no se encuentran actualmente arrendados, se detallan los ingresos previstos.

(3) Los inmuebles arrendados disponibles para arrendamiento tienen unos gastos de comunidad mensuales conjuntos de 825€.