

Boletín

NÚMERO 1



Detalle de la Catedral de Córdoba

Páginas centrales

Alquiler de viviendas y locales, **depósito de fianzas**. – Inscripción en el RER (Registro de Entidades Religiosas)



Alcalá Asesores



Alcalá Asesores dispone de un
amplio conjunto de soluciones
y productos de Gestión y
Administración dirigidos y
especialmente pensados para
Colegios y Congregaciones
Religiosas.

© 2016

Alcalá Asesores S.A.

C/ Alcalá 380, 3º- E

28027 Madrid

Teléfono: **91 368 0602**

Fax: 91 377 4150

E-mail: info@alcalaasesores.es

Web: www.alcalaasesores.es

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS Y LOCALES: DEPOSITO DE FIANZAS

¿Cómo funcionan los depósitos de arrendamientos?

Los arrendadores de una casa o un local en cualquiera de las diferentes comunidades autónomas no solo tienen la obligación de declarar los ingresos que reciben por ello, sino que además, deben depositar la fianza del alquiler en el Instituto de la Vivienda de la comunidad donde se realice el alquiler. Y no hacerlo implica exponerse a una multa, que puede oscilar entre los 300 y los 3.000 euros.

En los primeros cinco años de aplicación de la norma, de 2011 a 2015 solo en la Comunidad Autónoma Gallega, se impusieron 419 sanciones por un total de 210.983 euros. Esa es una de las evidencias de que no todos los arrendadores cumplen con un trámite planteado como una garantía de conservación de las fianzas.

Aunque el trámite no está ligado a Hacienda, Los Institutos de la Vivienda y la AEAT comparten información. Esa es precisamente una de las vías por las que se puede descubrir que un arrendamiento no cumple el requisito del depósito: cruzando los datos de los propietarios con los de los inquilinos que declaran un alquiler para tener una deducción. Y es que, además, para acceder a la deducción autonómica** -para menores de 35 años- la



(*)

(**) Varía en función de cada Comunidad Autónoma

Fianza debe estar depositada en el Instituto de la Vivienda.

¿Qué pasa cuando Hacienda descubre un alquiler oculto?

Pues que el arrendador se enfrenta a una cuenta que le saldrá bastante peor que si hubiese tributado.

En esos casos la AEAT recalcula la declaración de la renta y lo hace «sin aplicar las deducciones que correspondiesen» sobre el alquiler de la vivienda, porque se pierde el derecho a ellas.

En el caso de las viviendas, esto implica que toca tributar por todos los rendimientos netos del arrendamiento -es decir, por el resultado de restar a los ingresos los gastos deducibles, que van desde los de conservación hasta el IBI- y no solo por el 40%, como se hace cuando se declara. Hasta este año la rebaja era del 100% si el inquilino tenía entre 18 y 30 años. Junto a la nueva cuenta, se impondrá una sanción que, según Gestha (Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda), suele corresponderse con un 26,25%. Y a la que además hay que sumar los intereses de demora.

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE ENTIDADES RELIGIOSAS

El Registro de Entidades Religiosas (RER)

El Registro de Entidades Religiosas (RER) es un registro público, único para toda España, que se ubica en la Dirección General de Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones del Ministerio de Justicia y cuya gestión corresponde a la Subdirección General de



Relaciones con las Confesiones. La inscripción en el RER es un derecho para las entidades que quieran gozar de personalidad jurídica civil y acceder al régimen especial previsto en la Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de Libertad Religiosa (LOLR) que en su artículo 5 dispone:

Uno. Las Iglesias, Confesiones y Comunidades religiosas y sus Federaciones gozarán de personalidad jurídica una vez inscritas en el correspondiente Registro público, que se crea, a tal efecto, en el Ministerio de Justicia.

Ello significa que: **Las Entidades religiosas que**

quieran gozar de personalidad jurídica deberán inscribirse en dicho registro, a diferencia de las asociaciones en general para las que la inscripción tiene sólo efectos de publicidad formal.

Estamos ante un régimen especial (como sucede con otro tipo de Entidades como las fundaciones, partidos políticos o sindicatos) que se convierte en la justificación del carácter constitutivo que se reconoce a la inscripción registral.

Con todo, **la inscripción es un**

derecho, no un deber, de manera que la constitución de la Entidad y la adquisición de personalidad no es requisito imprescindible para el ejercicio de la libertad religiosa según la doctrina consolidada de nuestros Tribunales. **Ahora bien para acceder al régimen previsto en la LOLR y poder actuar válidamente en derecho como tal Entidad religiosa es necesario adquirir personalidad jurídica y, por tanto, inscribirse en el Registro del Ministerio de Justicia.**



A estos efectos se crea el Registro de Entidades Religiosas en el Ministerio de Justicia, actualmente dentro de la Dirección de Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones y dependiente de la Subdirección General de Relaciones con las Confesiones.



Dos. La inscripción se practicará en virtud de solicitud, acompañada de documento fehaciente en el que consten su fundación o establecimiento en España, expresión de sus fines religiosos, denominación y demás datos de identificación, régimen de funcionamiento y órganos representativos, con expresión de sus facultades y de los requisitos para su válida designación.

Tres. La cancelación de los asientos relativos a una determinada Entidad religiosa sólo podrá llevarse a cabo a petición de sus órganos representativos o en cumplimiento de sentencia judicial firme."

El régimen del RER ha sido modificado por el D 594/2015, de 3 de julio, disponiendo una nueva normativa en vigor desde el 1 de noviembre de 2015.

(*)

Proyecto Alfa Omega

El proyecto Alfa-Omega aporta a las Congregaciones colaboradores expertos en labores de Asesoría, Gestión y Consultoría, bajo un marco contractual nítido, flexible y perfectamente reglamentado de acuerdo a las necesidades específicas de cada momento.

El Proyecto Alfa-Omega ha sido creado para::

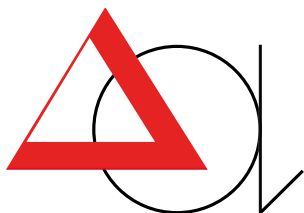
- **Atender de principio a fin** la gestión y administración de obras y patrimonio.
 - Desde la mera llevanza de la contabilidad por métodos simples y sencillos hasta el más completo asesoramiento en la toma de las decisiones más complejas.
- **Ofrecer auditorías** tanto internas como externas, revisar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, laborales y formales y anticiparnos a posibles intervenciones de la Administración.
- **Gestión directa o indirecta** de las explotaciones económicas.
- **Valorar** y calcular **el patrimonio estable** de la Congregación
- **Realizar inventarios** de inmovilizado y **estudios de viabilidad** de las actividades.

Esta publicación no aceptará responsabilidades por las pérdidas ocasionadas a las personas físicas o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de las informaciones contenidas en el boletín.

Queda prohibida, sin la expresa autorización del(os) titular(es) del "Copyright", bajo las sanciones establecidas en la ley, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y el tratamiento informático, y la distribución de ejemplares de ella mediante alquiler o préstamo públicos.

() Imágenes originales diseñadas y por cortesía de Freepik (<http://www.freepik.es/>)*

Alcalá Asesores



Alcalá Asesores S.A.

C/ Alcalá 380, 3ºE

28027 - Madrid

Tel.: 91 368 0602

Email: info@alcalaasesores.es

Web: www.alcalaasesores.es

Proyecto Alfa-Omega