

# EL SECTOR INMOBILIARIO EN 2019

## Tendencias fiscales, jurídicas y de mercado

**Ponentes:**

**Sr. D. Albert Mestres Llorc**  
Responsable de Fiscalidad Inmobiliaria  
**TODA & NEL-LO**

**Sr. D. Luis Javier Romero Hinjos**  
Subdirector General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos  
Dirección General de Tributos  
**MINISTERIO DE HACIENDA**

**Sr. D. Diego Pérez de Nanclares Bizcarrondo**  
Socio de Inmobiliario  
**EVERGREEN LEGAL**

**Sr. D. José Manuel Góngora Ortiz de Zugasti**  
Director Negocio Inmobiliario Territorial Madrid  
**CAIXABANK**

**Sr. D. Pablo Serrano de Haro**  
Abogado. Socio Responsable de Fiscal  
**CLIFFORD CHANCE**

**Sr. D. Ignacio Goytisolo Marquínez**  
Socio – Director Departamento Fiscal  
**TODA & NEL-LO**

Conozca las posiciones estratégicas a considerar ante el nuevo paradigma de imposición, financiación y normativa reciente (como es el caso del **Real Decreto – Ley 17/2018, de 8 de noviembre**), con el fin de mitigar en la medida de lo posible, el aumento de las limitaciones legales, reducir costes y aprovechar las oportunidades que también ofrece el nuevo panorama.

## RAZONES PARA ASISTIR

El sector inmobiliario español ha venido mostrando claros signos de recuperación, e incluso consolidación en zonas como Madrid y Barcelona, a pesar de la segmentación del mercado en “dos velocidades” claramente diferenciadas en nuestro país. **Destaca sobremanera la recuperación del apetito inversor nacional e internacional, tanto a nivel de fondos como de grandes patrimonios o “family offices”.**

La reforma fiscal introducida en 2015 tuvo (y sigue teniendo) un hondo calado, también en el sector inmobiliario, tanto en lo que respecta a la tenencia de inmuebles por personas físicas como por entidades, pero desde entonces se han introducido (o propuesto introducir) un gran número de medidas (de ámbito tributario, legal, contractual, etc.) las cuales, en resumidas cuentas, evidencian una vocación de intervencionismo creciente en el mercado por parte del legislador y de las distintas administraciones, hasta el punto de que puede terminar recayendo un enorme poder decisorio en los Ayuntamientos de las grandes ciudades, lo que, sin duda, **contribuirá a ahondar en la fragmentación del mercado y en la necesidad de un conocimiento profundo y especializado a nivel autonómico y municipal.**

Son un buen ejemplo de ellos la licencia requerida hoy en muchas ciudades para actividades de alquiler de uso turístico, las limitaciones en control de precio de alquiler que se vislumbran, las variaciones en el tiempo mínimo de alquiler de vivienda, la penalización fiscal (o de otra índole) a aquellas entidades o personas que más inmuebles acumulan sin explotarlos activamente, etc.

En paralelo, conviene mantener la atención al régimen fiscal de Socimis, indicativo de la pretensión de que se continúe en la senda de consolidación de las Socimis junto con otros regímenes o medidas también dirigidos a la flexibilización de los vehículos de inversión inmobiliaria.

Mención aparte merecen las Sentencias (en ocasiones erráticas) del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo en materia Plusvalía Municipal y AJD en la constitución de los préstamos. Y es que, por un lado, conviene estar atento a las posibilidades de recuperación de las cuotas satisfechas (vía solicitud de devolución de ingresos indebidos) pero, a su vez, no es menos importante seguir de cerca las nuevas tendencias del mercado (v.gr. financiación promotora), así como las propuestas normativas que están sobre la mesa (o aprobadas con urgencia recientemente, como es el caso del Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) para, en su caso, **poder anticiparse y tomar decisiones estratégicas ante el nuevo paradigma de imposición inmobiliaria y de financiación.**

Por todo ello hemos considerado de importante interés la organización de esta jornada el próximo **24 de enero**, en la que los más especializados expertos en la materia (ofreciendo una triple visión: jurídica, fiscal y de negocio) realizarán un exhaustivo análisis sobre las posiciones estratégicas a tomar, con el fin de mitigar en la medida de lo posible el aumento de las limitaciones legales y de los costes, así como aprovechar las oportunidades que también ofrece el nuevo panorama.

Los expertos más cualificados en la materia expondrán las mejores fórmulas para conseguir una adecuada planificación y enfoque en las operaciones inmobiliarias.

## PROGRAMA

- 09:30 Inscripción y entrega de la documentación.  
Moderador de la jornada:  
**Sr. D. Albert Mestres Llort**  
Responsable de Fiscalidad Inmobiliaria  
**TODA & NE-LO**
- 09:45 **Impacto para el sector inmobiliario de las nuevas consideraciones sobre el valor real y el valor de mercado del anteproyecto de Ley de lucha contra el fraude fiscal.**
- Patrimonio: ITP, AJD.
  - Sucesiones y Donaciones.
- Sr. D. Luis Javier Romero Hincos**  
Subdirector General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos  
Dirección General de Tributos  
**MINISTERIO DE HACIENDA**  
(sujeto a obligaciones profesionales sobrevenidas)
- 10:45 **¿El mercado al rescate de la fiscalidad, o la fiscalidad al rescate del mercado?**
- Gravámenes actuales por la mera tenencia de inmuebles (a nivel estatal, autonómico y municipal).
  - Valor de mercado y efectos en el Impuesto sobre Patrimonio.
  - Concepto de actividad económica y entidad patrimonial.
  - Fiscalidad directa e indirecta en los alquileres turísticos.
  - Posibilidades de adquisición con IVA de inmuebles usados.
  - Ganancias en la transmisión de inmuebles hoy.
  - Tendencias actuales: alza en el Impuesto sobre Patrimonio y otros impuestos a los "ricos".
- Sr. D. Albert Mestres Llort**  
Responsable de Fiscalidad Inmobiliaria  
**TODA & NEL-LO**
- 11:45 Café.
- 12:15 **Mercado inmobiliario: visión general, novedades y tendencias legislativas.**
- Contexto y transformación del mercado inmobiliario.
  - Segmentación del mercado inmobiliario
  - Los nuevos (o no tan nuevos) *players* en el mercado: Socimis, Fondos, Sareb, etc.
  - Inversión en Deuda (NPLs) vs REOs.
  - Novedades y tendencias legislativas: su impacto en el mercado.
- Sr. D. Diego Pérez de Nanclares Bizcarrondo**  
Socio de Inmobiliario  
**EVERGREEN LEGAL**
- 13:15 **La financiación a promotores en 2019.**
- Estructuras de financiación a promotores.
  - Los principales riesgos.
  - Los nuevos "players".
- Sr. D. José Manuel Góngora Ortiz de Zugasti**  
Director Negocio Inmobiliario Territorial  
Madrid  
**CAIXABANK**
- 14:15 Almuerzo.
- 15:45 **SOCIMIs: Análisis de los nuevos vehículos de inversión inmobiliaria y su impacto en la atracción de los fondos internacionales.**
- SOCIMIs: evolución a corto y medio plazo.
  - Otros vehículos de inversión (FABs, EDAVs, FII, SII)..
- Sr. D. Pablo Serrano de Haro**  
Abogado. Socio Responsable de Fiscal  
**CLIFFORD CHANCE**
- 16:45 **Los vaivenes jurisprudenciales en la plusvalía municipal y AJD: ¿quién puede reclamar?**
- Plusvalía Municipal: Doctrina del Tribunal Constitucional.
  - Pronunciamientos de los tribunales a partir de las sentencias del TC y postura de los Ayuntamientos.
  - Recuperación de cuotas satisfechas: argumentos de fondo, medios de prueba y aspectos procedimentales.
  - Supuestos dudosos a la hora de reclamar la devolución.
  - Proyecto de reforma del impuesto.
  - AJD en los préstamos: la Sentencia del Tribunal Supremo de 18/10, la decisión de Pleno 6/11 y el RD-LEY 17/18.
  - Posibles acciones y postura sugerida según la fecha de suscripción del préstamo.
- Sr. D. Ignacio Goytisolo Marquínez**  
Socio – Director Departamento Fiscal  
**TODA & NEL-LO**
- 17:45 Fin de la conferencia.

### CUOTA DE INSCRIPCIÓN

La cuota de inscripción es de 960 € más el 21% de I.V.A. (consulte tarifa si su empresa está abonada a Instituto de Fomento Empresarial o si dispone de IFE-Cheques). En este precio están incluidos la documentación de ponencias, cafés y refrescos en los descansos. Las inscripciones sólo se considerarán formalizadas una vez satisfecho el importe de las mismas. El importe de la inscripción tiene la consideración de gasto fiscalmente deducible a efectos del impuesto de sociedades.

### FORMAS DE INSCRIPCIÓN

[www.ife.es](http://www.ife.es) – Telefónica: 91 521 46 06 – Correo electrónico: [ife@ife.es](mailto:ife@ife.es)

### CONSIDERACIONES Y TARIFAS ESPECIALES

El profesorado universitario obtendrá un descuento del 10% sobre la cuota. En caso de que deseen asistir más de tres personas de su Empresa o Institución, solicite la reducción del 40% ofrecida al cuarto asistente y siguiente. Sólo es posible acogerse a una tarifa especial.

### DERECHOS DE DEVOLUCIÓN DE CUOTA

El importe de esta cuota será devuelto aplicándose un recargo del 10% sobre la tarifa en concepto de gastos ya incurridos si se comunica al Instituto de Fomento Empresarial la anulación de su reserva con una semana de antelación a la fecha de celebración. Si fuera comunicado con posterioridad a esta fecha, se canjeará por un bono de asistencia sin límite de fecha para cualquier otra conferencia, haciéndose los ajustes necesarios si la cuota fuera de distinta cuantía. En cualquier caso, la cuota de un asistente siempre puede ser transferida a otra persona de la misma empresa.

### LUGAR DE CELEBRACIÓN

CLUB FINANCIERO GÉNOVA: C/ Marqués de la Ensenada, 14. Centro Colón - 28004 Madrid - Tel.: 91 310 49 00. Teléfono directo para asistentes y ponentes el día de celebración de la conferencia 628 222642.

### DEPARTAMENTO DE SERVICIO AL CLIENTE

Estamos a su disposición en el tfno: 91 521 46 06 para atender cualquier consulta, sugerencia o aclaración.

### TARIFAS ESPECIALES

Optimize su inversión en formación, obteniendo importantes descuentos al adquirir IFE-Bonos o hacerse abonado. Si está interesado le rogamos solicite información . Correo electrónico: [ife@ife.es](mailto:ife@ife.es) . Tfno: 91 521 46 06

## BOLETÍN DE INSCRIPCIÓN

### EL SECTOR INMOBILIARIO EN 2019

Madrid, 24 de enero de 2019 – Club Financiero Génova

1er. Apellido:..... 2do. Apellido:..... Nombre:.....  
Cargo:..... Dpto.:.....  
Empresa:..... Actividad.....  
Dirección:.....  
C.P.:..... Población..... Tel.:.....  
Móvil:..... Fax:..... Director de formación..... Director RRHH.....  
e-mail:..... C.I.F.:.....  
Factura a la att. de:..... N° de empleados.....

Ruego me reserven plaza.

No puedo asistir en esta ocasión, ruego me mantengan informado.

Los datos solicitados son necesarios para la inscripción y supervisión de la asistencia al acto. Los datos facilitados serán incorporados en ficheros de IFE que los tratará con el objeto de mantenerle informado sobre nuestros cursos y servicios, incluso una vez finalizado el acto.

Si Ud. no desea ser informado sobre estas actividades, marque la siguiente casilla  o ejerza sus derechos de acceso, rectificación y cancelación, dirigiendonos un escrito, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

El Instituto de Fomento Empresarial se reserva el derecho de alterar o modificar el programa o los ponentes, siempre por causas ajenas a su voluntad.

CÓDIGO 19001