

Tema 6

ejercicio profesional y tributación inmobiliaria:

formas del ejercicio PROFESIONAL:

Existen dos formas principales de trabajar como arquitecto: el ejercicio libre de la profesión y la actividad laboral dependiente por cuenta ajena. Actualmente, los arquitectos, casi todos trabajan por cuenta ajena, aunque lo normal es que te contraten empresas o la Administración.

El ejercicio libre:

El arquitecto funciona como empresario propio, es decir, es autónomo, con propiedad de sus medios. La retribución dependerá de los honorarios que tenga de sus clientes. La responsabilidad será del propio arquitecto. En el caso de sociedades de arquitectos (se pueden inscribir en los Colegios si todos los miembros son arquitectos, como un arquitecto más, o profesionales relacionados con el sector), la responsabilidad será personal de los que firmen el proyecto.

El trabajo por cuenta ajena:

Este segundo supuesto presenta a su vez dos variantes: el trabajo en la empresa privada y el empleo como arquitecto funcionario al servicio de las Administraciones Públicas.

El ejercicio profesional al servicio de las Administraciones Públicas, como arquitecto funcionario, se desarrolla tanto en el ámbito estatal como en el municipal y, con cada vez mayor frecuencia –acompañada al nivel de transferencia de competencias desde la Administración central del Estado– en el marco de las Comunidades Autónomas.

la tributación PROFESIONAL:

Dentro del sistema tributario se estudiarán, en primer lugar, los impuestos que afectan más directamente a la actividad económica del arquitecto en el ejercicio de su profesión: el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE). En segundo lugar, se expondrán los impuestos que gravan la actividad inmobiliaria: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza urbana (IIVT).

La Base Imponible y el Hecho Imponible, no son impuestos, son formas de pago.

Impuestos sobre la actividad profesional:

IRPF– Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Es el llamado **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**. Se trata de un tributo estatal de carácter personal y directamente a los contribuyentes, de acuerdo con sus circunstancias personales y familiares. El hecho imponible de este impuesto viene constituido por la obtención de las rentas del contribuyente, correspondientes a distintos rendimientos (trabajo, capital, actividades económicas, etcétera). De todas estas rentas, se obtiene la Base Imponible del impuesto, en función de que cuanto más ganas, más % tienes que pagar. La base liquidable se obtendrá reduciendo la base imponible por distintos conceptos (por ejemplo, aportaciones a planes de pensiones, con los límites correspondientes), y la cuota íntegra se calcula mediante la

aplicación de un tipo de gravamen progresivo a dicha base liquidable.

En función de si he pagado más o menos retenciones, la declaración de la renta saldrá a pagar o a devolver; es mejor que te salga a pagar, por cuestiones de rentabilidad.

En el caso del arquitecto, los conceptos más relevantes en relación con su actividad profesional son los siguientes:

Rendimientos del trabajo

Se consideran rendimientos íntegros del trabajo los ingresos derivados de ***una relación laboral por cuenta ajena***. En ellos se incluyen los sueldos y salarios correspondientes, por lo que tributarán por este concepto los arquitectos que presten sus servicios tanto en la empresa privada como en la Administración Pública. Entre dichos rendimientos se incluyen también los derivados de impartir cursos, conferencias, coloquios, seminarios y similares, así como los de la elaboración de obras literarias, artísticas o científicas.

Los gastos deducibles de los rendimientos íntegros estarán constituidos por las cotizaciones a la Seguridad Social y las cuotas satisfechas al Colegio de Arquitectos cuando la colegiación tenga carácter obligatorio para el desempeño del trabajo correspondiente (en general, cuando el arquitecto deba avalar con su firma los proyectos realizados por la empresa o institución en la que presta sus servicios).

Rendimientos de las actividades económicas

Rendimiento por el ejercicio libre de la profesión. Se consideran ingresos íntegros derivados de la actividad profesional los procedentes de las minutas de honorarios de los trabajos realizados en el ejercicio libre para sus clientes –hayan sido o no visados por el correspondiente Colegio profesional–, así como las cantidades percibidas por colaborar con otros profesionales o empresas. Además, deberán considerarse como parte de tales ingresos íntegros: el valor de los servicios del profesional cedidos gratuitamente a familiares, amigos, etcétera; los honorarios correspondientes a trabajos realizados para sí mismos; los importes de becas y premios ganados en concursos; indemnizaciones por rescisión de trabajos profesionales, etcétera.

Los gastos deducibles de dichos rendimientos íntegros serán todos aquellos que sean pagados por el arquitecto en el ejercicio libre de la profesión, siempre que estén justificados mediante la correspondiente factura entre los que se consideran los siguientes:

- Colaboraciones pagadas a empresas consultoras y otros profesionales.
- Salarios de personal en plantilla con Seguridad Social.
- Gastos derivados de la colegiación profesional (cuotas colegiales).
- Gastos de local de despacho profesional (alquiler y consumos de electricidad, teléfono, etcétera).
- Amortizaciones anuales de bienes inventariables: local propio (3 por 100), mobiliario e instalaciones (10 por 100), equipos informáticos (26 por 100), etcétera.
- Libros y revistas de carácter técnico.
- Material profesional (fotocopias, papel, instrumental de dibujo, etcétera).
- Gastos financieros y jurídicos.
- Arrendamientos financieros (*leasing* del local, material informático, etcétera).
- Cuotas del seguro de responsabilidad civil.
- Gastos de conservación y reparación de mobiliario y máquinas.
- Gastos de viajes profesionales (visitas de obra, ferias y congresos profesionales, etcétera).
- Impuestos sobre Actividades Económicas y tributos no estatales.
- Las cantidades abonadas a mutualidades de previsión social (Hermandad de Arquitectos) por profesionales no integrados en el régimen de Seguridad Social de trabajadores autónomos.
- Un 5 por 100 del rendimiento neto en concepto de gastos de difícil justificación.

Dentro de estos gastos deducibles, quedan expresamente excluidos los correspondientes a los automóviles de turismo.

A la hora de decir que cosas son gastos deducibles y cuales no lo son, no hay una definición clara; es el inspector el que deberá decidir cuáles entran en gastos deducibles.

Retenciones y pagos fraccionados

En el IRPF, los pagos a cuenta pueden consistir en retenciones, ingresos a cuenta y pagos fraccionados. En el caso del arquitecto, en el ejercicio libre de la profesión, también las empresas para las que trabajas, realizan una retención del 15 % sobre los honorarios del arquitecto.

Si trabajas para alguien, éste te tiene que retener un 15 % en concepto de retención. A esto, le añades un 16 % de IVA. . en el caso de que sean tus dos primeros años de actividad laboral, te dejan hacer una retención del 7 % (te retienen el 7 %). Si la persona no tiene actividad económica o empresarial, no está obligado a hacer esa retención. Todo esto es sin los gastos, así que al incluir los gastos puede que te tenga que devolver la Administración. Es mejor que tengas que pagar a que te devuelvan, porque si te devuelven es que ese dinero lo has tenido en el banco ganando intereses.

Si se paga una factura a alguien haciéndole una retención, ese dinero se paga a Hacienda.

Retenciones que hacen los arquitectos:

- Retenciones en concepto de alquileres.
- Retenciones a las personas que trabaje contigo (con el arquitecto), le tienes que hacer una retención del 15 % y dársela al Estado.
- Obligación de declarar los gastos e ingresos y sobre eso hay que sacar el rendimiento de trabajo y de ahí tienes que pagar el 20 % en concepto de IRPF (de aquí se le quitan las retenciones hechas anteriormente). De ahí te da lo que tienes que pagar.

La ley dice que si al menos el 70 % de los beneficios de la actividad económica, del año anterior estuvieron sujetos a retenciones, no es necesario hacer el pago fraccionado cada trimestre, ya que se superará el 20 % anterior.

IVA – Impuesto sobre el Valor Añadido:

El Impuesto sobre el Valor Añadido es un tributo estatal de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava la entrega de bienes y la prestación de servicios efectuados por empresarios y profesionales en la práctica del ejercicio libre. Se lleva a cabo mediante la aplicación de un tipo impositivo sobre el importe de la operación realizada que, en el caso de los profesionales, deberá añadirse al importe de la minuta de honorarios.

El tipo general es (en el año 2001) del 16 por 100 pero se aplica un tipo reducido del 7 por 100 a la entrega de edificios de viviendas, garajes y anexos situados en ellos, y a la construcción de edificios destinados a dicho uso. Existe, además, un tipo superreducido del 4 por 100, que se aplica a las entregas de viviendas de protección oficial.

En el ejercicio profesional, el arquitecto factura (repercute) a sus clientes el IVA correspondiente a sus honorarios, pero, a su vez, soporta el IVA que le repercuten sus colaboradores (empresas o profesionales), suministradores de servicios (arrendador del despacho profesional, empresas suministradoras de servicios de electricidad o telefonía) y proveedores de bienes (material de dibujo, equipos informáticos). Si durante un trimestre natural el arquitecto tuviera más ingresos que gastos en su actividad profesional, la diferencia entre

los respectivos importes del IVA sería positiva, debiendo ingresarse ésta como pago a Hacienda; si, por el contrario, de la actividad se derivasen pérdidas, la diferencia entre ambos conceptos sería una cantidad negativa, por lo que podrá acumularse para su compensación en trimestres sucesivos.

En relación con los recibos de colaboración entre profesionales, la liquidación del IVA es compatible con la retención del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, pues ambos se complementan. Los honorarios deben ser incrementados con el importe del IVA y disminuidos con el importe de la retención practicada sobre esos mismos honorarios, todo ello de acuerdo con el siguiente esquema referido a unos honorarios de 100.000 pesetas (unos 600 euros) y para los tipos impositivos vigentes en el año 2001:

Honorarios por colaboración (1)	100,000 ptas.	600 €
16 % IVA (2)	16,000 ptas.	96 €
Suma (1) + (2)	116,000 ptas.	696 €
Retención 15 % del (1) por IRPF (3)	18,000 ptas.	108 €
Importe total neto (1) + (2) - (3)	98,000 ptas.	588 €

IAE – Impuesto sobre Actividades Económicas:

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo que ha quedado derogado, pero hay que darse de alta para desarrollar la actividad económica.

Impuestos sobre la actividad inmobiliaria:

Son impuestos a tener en cuenta a la hora de hacer valoraciones (VAN– Valor actual neto). La rentabilidad de una operación puede ser de forma estática o dinámica. El TIR (tasa interna de retorno) es cuando se realiza de una forma dinámica. Una tasación de más de un año de duración en el tiempo se tiende a hacer de forma dinámica.

Las tres figuras impositivas que se analizan a continuación son de ámbito municipal. También se contemplaría dentro de estos, el IVA.

IIVT – Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos:

El Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos es un impuesto municipal de carácter directo, cuyo hecho imponible viene determinado por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y que se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de su propiedad. Coste de los terrenos, nunca de la construcción.

En la práctica, la situación más habitual de exacción de este impuesto se produce en la compraventa de inmuebles construidos (viviendas, locales comerciales, etcétera), en la que lo que se grava es el incremento de valor de la parte que corresponde al valor del suelo en el valor total del inmueble transmitido.

La base imponible del impuesto viene determinada por el incremento real del valor de los terrenos puesto de manifiesto en la fecha de la transmisión y experimentado desde la transmisión inmediatamente anterior, con periodo máximo computable de veinte años.

La cuota del impuesto, o importe a ingresar, se obtiene aplicando una escala de gravamen a la que corresponden unos tipos impositivos que varían entre el 16 y el 30 por 100 de la base imponible, en función de la población del municipio en el que radique el inmueble.

El procedimiento de cálculo de la base imponible o incremento del valor real es el siguiente:

$$BI = PA \times VCS \times NA$$

Donde:

PA: porcentaje anual establecido en función de la población del municipio y del periodo anual a considerar, y que oscila entre un 2 y un 3 por 100.

VCS: en los solares, valor catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; en los inmuebles construidos, valor que corresponde al suelo en el valor catastral del inmueble a efectos del mismo impuesto.

NA: número de años transcurridos entre las dos transmisiones, con un número máximo de veinte.

A título de ejemplo, suponiendo un porcentaje anual del 1,5 por 100, un valor catastral del suelo de 10 millones de pesetas (unos 60.000 euros) y 15 años transcurridos entre las dos transmisiones, la base imponible sería de:

$$BI = 0,025 \times 10.000.000 \times 20 = 5.000.000 \text{ pta}$$

Por lo que, suponiendo que el tipo impositivo municipal fuese del 25 por 100, la cuota a ingresar sería de 11.250.000 pesetas (unos 7.500 euros).

ICI – Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras:

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo de naturaleza indirecta cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística. Los sujetos pasivos de este impuesto son los propietarios de los inmuebles sobre los que se realicen las citadas obras.

La **base imponible** del impuesto estará constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra (presupuesto de ejecución material de la obra), siendo la **cuota del impuesto** el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 2 por 100, que los ayuntamientos podrán ampliar hasta el 4 por 100 en función de la población del municipio.

IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un impuesto directo cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana. El impuesto grava el valor de dichos inmuebles, valor que constituye la base imponible.

Para la determinación de la base imponible del impuesto se tomará como valor de los bienes inmuebles su valor catastral, que se fijará tomando como referencia su valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Esta referencia está fijada actualmente en la aplicación al valor de mercado del inmueble de un coeficiente de 0,5.

La determinación del valor catastral de los bienes de naturaleza urbana de un término municipal se efectúa mediante la elaboración por parte de la Administración Tributaria de las denominadas ponencias de valores, en las que se recogerán los criterios, tablas de valoración y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación de los valores catastrales. Dichas ponencias estarán basadas en los estudios previos del mercado inmobiliario del municipio, que las integrarán para dar cumplimiento a lo citado en el párrafo anterior en cuanto a la adaptación al mercado de los valores resultantes.

La cuota anual del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible (es decir, al valor catastral de los bienes de naturaleza urbana) el tipo de gravamen del 0.4 por 100, porcentaje que podrá ser incrementado por el ayuntamiento con unos límites establecidos en función de la población del municipio.

El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones. Para calcular el valor del suelo se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten. Para calcular el valor de las construcciones se tendrán en cuenta, además de las condiciones urbanístico–edificatorias, su carácter histórico–artístico, su uso o destino, su calidad y antigüedad y cualquier otro factor que pueda incidir en dicho valor.

Para la determinación del valor de suelos y construcciones, la Administración aprueba periódicamente un *módulo de valor m*.

—