

DOSSIER

Comunidad de Bienes (C.B.)

cuadro/resumen características

COMUNIDAD DE BIENES

	COMUNIDAD DE BIENES
DENOMINACIÓN	Denominación de la Sociedad según la voluntad de los socios
CONSTITUCIÓN	Sin formalidades especiales (contrato privado)
Nº SOCIOS	2 o más socios
APORTACIONES	Dinero, trabajo, bienes o derechos
RESPONSABILIDAD	Personal, mancomunada e ilimitada de todos los socios
CAPITAL	Sin límite
SEG. SOCIAL	Régimen Especial de Autónomos
FISCALIDAD	I.R.P.F.
NOTAS	Cuando las comunidades de bienes se dedican a la práctica de actividades mercantiles reciben (en terminología legal) el nombre de sociedades mercantiles irregulares

COMUNIDAD DE BIENES

CARACTERÍSTICAS

1. CONCEPTO.

Existe comunidad de bienes cuando dos o más personas tienen en propiedad una cosa o comparten como titulares un derecho que les pertenece pro indiviso. Refiriéndonos al caso de que la comunidad se dé con la finalidad de realizar un trabajo por cuenta propia, sería el supuesto, en que dos o más personas para la realización de una actividad común, o bien en una actividad diferente, comparten como propietarios o como titulares de un derecho un mismo bien que les sirve de objeto para la realización de su trabajo. (Ejemplos: dos personas alquilan un local para instalar una peluquería; compran una máquina cosechadora, etc.)

a) Número mínimo de socios

Dos personas físicas, no se requiere la condición de socios.

b) Capacidad legal.

La misma exigida que para las personas físicas, además se requiere que tengan título suficiente de propietario o titular de la cosa o derecho común.

Puede regular el régimen de la comunidad por medio de contrato.

c) Aportaciones

Trabajo.

Aportación de la parte correspondiente para la adquisición del bien común.

2. OBLIGACIONES

⇒ Impuesto de Actividad Económica, según la profesión o actividad mercantil que vaya a desarrollar.

⇒ Alta en IVA y en el IRPF.

⇒ Licencia de apertura municipal.

⇒ Alta en los impuestos municipales.

3. DERECHOS

⇒ Participar en la administración de la cosa común mediante su voto.

⇒ Si el acuerdo de la mayoría de los copropietarios fuera perjudicial para el destino del bien o no hubiera acuerdo podrá del Juez que decida sobre el acuerdo o que nombre un administrador.

⇒ Enajenar su participación, así como hipotecarla, etc.

⇒ Pedir la división del bien común, pero no podrá hacerlo si de la misma resultase inservible para el uso a que se destina.

4. UTILIDAD

✓ Beneficioso para aquellos trabajadores que no desean acogerse a ningún tipo societario.

- ✓ Fácil control de la empresa si no son muchos los copropietarios.
- ✓ Menos impuestos que la sociedad.
- ✓ Puede darse de alta en la Seguridad Social como trabajador autónomo.

5. DESVENTAJAS

- ✓ Responde frente a terceros, no sólo con su participación, sino que también con todos sus bienes.
- ✓ Dificultad para encontrar créditos, igual que si lo solicitara una sola persona física.
- ✓ Responden, con su patrimonio, de las pérdidas.
- ✓ Utilización de la cosa común, según el destino que le corresponda.
- ✓ No hacer alteraciones en la cosa común sin el consentimiento

COMUNIDAD DE BIENES

COTIZACIÓN A LA SEGURIDAD SOCIAL

Los socios/as de la Comunidad de Bienes realizan su cotización a la Seguridad Social a través del Régimen especial de trabajadores por cuenta propia o autónomos.

En este Régimen se establece una base mínima obligatoria y una base máxima sobre la que se aplica el tipo de cotización establecido para los autónomos. El resultado es la cuota líquida a pagar.

Al darse de alta en el Régimen de Especial de trabajadores por cuenta propia, el empresario puede optar por la base de cotización que desee, siempre que esté entre la base mínima y máxima establecida. En cada ejercicio económico se determinan las bases máximas y mínimas de cotización a la Seguridad Social en la Ley de Presupuestos del Estado.

Los pagos de la cotización son mensuales en este Régimen. La Seguridad Social proporcionará, de forma mecanizada, semestralmente los boletines de cotización para simplificar la liquidación de cuotas.

La liquidación e ingreso de las cuotas se llevará a cabo mediante la presentación del **boletín de cotización** ante las oficinas recaudadoras (cajas de ahorro, bancos, etc.), pudiendo domiciliar el pago en cualquiera de las entidades financieras que actúan como tales.

La **Orden TIN/41/2009**, de 20 de enero, desarrolla las normas de cotización a la Seguridad Social, Desempleo, Fondo de Garantía Salarial y Formación Profesional, contenidas en la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009 (BOE de 24 de enero de 2009).

A partir de **1 de enero de 2009** el tipo y las bases de cotización a este Régimen Especial serán los siguientes:

1. TIPO DE COTIZACIÓN

Con carácter general será del **29,80 %** (con I.T.)

No obstante, cuando el trabajador por cuenta propia o autónomo haya optado por **no acogerse** a la protección por incapacidad laboral transitoria (I.T.), el tipo de cotización será el **26,50%**.

2. BASES DE COTIZACIÓN

Base mínima: **833,40 euros mensuales (*)**.

Base máxima: **3.166,20 euros mensuales(*)**.

CUOTA LIQUIDA A PAGAR = BASE COTIZACION X TIPO GENERAL (29,80 %)

Ejemplo: Utilizando la base mínima y el tipo de cotización general, el resultado es:

833,40 euros x 29,80% = 248,35 euros de cuota líquida a pagar.

(*) La base de cotización para trabajadores/as autónomos que a 1 de enero de 2009, tuvieran una edad de 50 ó mas años estará comprendida entre las cuantías de **885,30** y **1.649,40 euros** mensuales

CONTRATACIÓN DE TRABAJADORES

Los empresarios cotizan a la Seguridad Social, por los trabajadores, en el Régimen General. En éste se establece una cuota patronal y una cuota obrera. La cuota patronal la paga el empresario, y es el resultado de aplicar a la base de cotización que corresponda al trabajador, los tipos de cotización establecidos para el ejercicio en curso. La cuota obrera la aporta el trabajador y es el resultado de aplicar los tipos de cotización obligados para él a la base de cotización que le corresponda.

Lo que se va actualizando cada año, por lo general, son las bases de cotización, mientras que los tipos permanecen generalmente estables.

Topes máximos y mínimos de cotización.

A continuación se muestran las tablas de las bases máximas y mínimas según las categorías profesionales, así como los tipos para cada concepto por el que se cotiza.

Tablas de bases (*) máximas y mínimas según las Categorías Profesionales para el 2009

Grupo cotización	Categorías profesionales	Bases mínimas euros/mes	Bases máximas euros/mes
1	Ingenieros y licenciados. Personal de lata dirección no incluido en el artículo 1.3.c del Estatuto de los Trabajadores	1.016,40	3.166,20
2	Ingenieros Técnicos, Peritos y Ayudantes titulados	843,30	3.166,20
3	Jefes Administrativos y de Taller	733,50	3.166,20
4	Ayudantes no titulados	728,10	3.166,20
5	Oficiales administrativos	728,10	3.166,20
6	Subalternos	728,10	3.166,20
7	Auxiliares administrativos	728,10	3.166,20
		euros/día	euros/día
8	Oficiales de primera y segunda	24,27	105,54
9	Oficiales de tercera y Especialistas	24,27	105,54
10	Peones	24,27	105,54
11	Trabajadores menores de 18 años, cualquiera que sea su categoría profesional.	24,27	105,54

(*) Si el sueldo está incluido entre estos topes, la cotización se aplicará sobre dicho sueldo, redondeando a múltiplo de 3.000. Si está por encima, se cotizará por la base máxima, y si está por debajo, por la base mínima, de forma que el sueldo sobre el que se aplica la cotización siempre esté dentro de la Base correspondiente a su categoría.

A partir del 1 de enero de 2009, los tipos de cotización y conceptos por los que se cotiza en el Régimen General de la Seguridad Social son los siguientes:

Porcentajes en vigor para el año 2009

	total	empresa	trabajador
* Contingencias Comunes	28,30%	23,60%	4,70%
* Fondo Garantía Salarial	0,20%	0,20%	--
* Formación Profesional	0,70%	0,60%	0,10%
* Horas Extraordinarios Fuerza Mayor	14,0%	12,0%	2,00%
* Horas Extraord. (resto)	28,3%	23,6%	4,70%
* DESEMPLEO			
Contratos indefinidos, incluidos los indefinidos a tiempo parcial y fijos discontinuos; los contratos de duración determinada formativos en prácticas, de inserción, de relevo e interinos; y contratos celebrados con discapacitados.(*)	7,05%	5,50%	1,55%
- Contratos duración determinada a tiempo completo.	8,30%	6,70%	1,60%
- Contratos duración determinada a tiempo parcial.	9,30%	7,70%	1,60%
- Contratos duración determinada E.T.T.	9,30%	7,70%	1,60%

(*) A partir del 1 de julio de 2008 será el 7,05 %, del que el 5,50 % será a cargo del empresario y el 1,55 a cargo del trabajador

Para las **contingencias de accidentes de trabajo y enfermedades profesionales** se aplicarán los porcentajes de la tarifa de primas establecida en la disposición adicional 4ª de la Ley 42/2006 de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007, en la redacción dada por la disposición final decimotercera de la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009, siendo las primas resultantes a cargo exclusivo de la empresa.

Incremento en la cuota empresarial por contingencias comunes.

En los **contratos de carácter temporal cuya duración efectiva sea inferior a siete días**, la cuota empresarial a la Seguridad Social por contingencias comunes se incrementará en un 36 por 100. Dicho incremento no será de aplicación a los contratos de interinidad.

Trabajadores a tiempo parcial.

A partir del 1 de enero de 2009 las bases mínimas por horas de cotización por contingencias comunes aplicables a los contratos a tiempo parcial, serán las siguientes:

Grupo de cotización	Categorías profesionales	Base mínima por hora Euros
1	Ingenieros y Licenciados. Personal de alta dirección no incluido en el artículo 1.3.c) del Estatuto de los Trabajadores	6,12
2	Ingenieros Técnicos, Peritos y Ayudantes titulados	5,08
3	Jefes Administrativos y de Taller	4,42
4	Ayudantes no Titulados	4,39
5	Oficiales Administrativos	4,39
6	Subalternos	4,39
7	Auxiliares Administrativos	4,39
8	Oficiales de primera y segunda	4,39
9	Oficiales de tercera y Especialistas	4,39
10	Trabajadores mayores de dieciocho años no cualificados	4,39
11	Trabajadores menores de dieciocho años, cualquiera que sea su categoría profesional	4,39

La base mínima mensual de cotización será el resultado de multiplicar el número de horas realmente trabajadas por la base mínima por hora

Cotización en la situación de pluriempleo. (Tiempo parcial).

Cuando el trabajador preste sus servicios en dos o más empresas en régimen de contratación a tiempo parcial, cada una de ellas cotizará en razón de la remuneración que le abone. Si la suma de las retribuciones percibidas sobrepasase el tope máximo de cotización a la Seguridad Social, éste se distribuirá en proporción a las retribuciones abonadas al trabajador en cada una de las empresas.

COMUNIDAD DE BIENES

IMPUESTOS

Cuando hablamos de personas físicas en el contexto empresarial, nos referimos siempre a los empresarios individuales, los profesionales, las comunidades de bienes y las sociedades civiles.

Desde el punto de vista fiscal, estos colectivos tributan por sus rentas empresariales a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), a tenor de lo establecido en la **ley 40/98, del 9 de diciembre del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) y real decreto 214/99 por el que se aprueba el reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas y otras normas tributarias**, a diferencia de las personas jurídicas -sociedades- que tributan por sus beneficios a través del Impuesto sobre Sociedades.

Los rendimientos de las actividades empresariales en el IRPF pueden determinarse por tres métodos o modalidades de tributación diferente:

- a) Estimación Directa Normal
 - b) Estimación Directa Simplificada
 - c) Estimación Objetiva
- a) La modalidad de estimación directa normal se aplicará a:
- Las actividades empresariales o profesionales cuyo volumen de operaciones sea superior a 100 millones de ptas.
 - Las actividades empresariales o profesionales que, siéndoles aplicable alguna de las otras dos modalidades, hayan renunciado expresamente mediante la presentación del Modelo de impreso 036 (Declaración Censal), antes del 31 de diciembre, anterior al comienzo del nuevo ejercicio.
- b) La modalidad de estimación directa simplificada se aplicará a:
- Las actividades empresariales a las que no les sean de aplicación la modalidad de estimación objetiva.
 - Las actividades empresariales o profesionales cuyo importe neto de la cifra de negocios no supere los 100 millones de pesetas anuales.
 - Empresarios o profesionales que no renuncien a esta modalidad ni ejerzan otras actividades sometidas a Estimación Directa Normal.
- c) La modalidad de estimación objetiva se aplicará obligatoriamente, salvo renuncia expresa, a los empresarios y profesionales que cumplan los siguientes requisitos:
- Que sus actividades estén incluidas en la Orden que desarrolla el régimen.
 - Que no rebasen los límites que se establecen en dicha Orden.
 - Que no hayan renunciado a su aplicación.
 - Que no hayan renunciado ni estén excluidos del Régimen Simplificado ni hayan renunciado al Régimen Especial de la Agricultura del IVA.
 - Que ninguna actividad que ejerza el contribuyente se encuentre en Estimación Directa, en cualquiera de sus modalidades (normal o simplificada).
 - En el caso de renuncia o de superar los límites, el rendimiento se determinará mediante Estimación Directa Normal o Simplificada.

a) Régimen de Estimación Directa

La Estimación Directa es uno de los regímenes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por el cual tributan los rendimientos obtenidos por las personas físicas a través de las actividades empresariales.

La modalidad de Estimación Directa es de aplicación a:

- Las actividades empresariales o profesionales cuyo volumen de operaciones sea superior a 100 millones de ptas.
- Las actividades empresariales o profesionales que, siéndoles aplicables algunas de las otras dos modalidades (Estimación Directa Simplificada y Estimación Objetiva), hayan renunciado expresamente mediante la presentación del Modelo de impreso 036 (Declaración Censal), antes del 31 de diciembre, anterior al comienzo del nuevo ejercicio.

La determinación de los rendimientos se hace como en el Impuesto de Sociedades, es decir, totalidad de ingresos, incluido el autoconsumo, menos los gastos necesarios para la obtención de los mismos.

Las deducciones a aplicar son las mismas que las establecidas anualmente en la Ley de Presupuestos o en la Ley de Acompañamiento, para el Impuesto de Sociedades.

INGRESOS + AUTOCOMSUMO - GASTOS = BASE A LIQUIDAR

En este régimen deben realizarse cuatro pagos fraccionados, en los plazos del 1 al 20 de:

- ⇒ Abril
- ⇒ Julio.
- ⇒ Octubre
- ⇒ Enero del año siguiente (del 1 al 30)

El importe del pago fraccionado será:

- Para actividades empresariales y profesionales, el 20% del rendimiento neto obtenido desde el inicio de año hasta el último día del trimestre al que se refiera el pago.
- De las cantidades resultantes se deducirán los pagos fraccionados ingresados en los trimestres anteriores, así como las retenciones soportadas e ingresos a cuenta que se hubieran realizado.
- Para actividades agrarias y pesqueras, el 2% de los ingresos del trimestre, deduciendo las retenciones e ingresos a cuenta correspondientes al trimestre.

Si el resultado es cero o negativo, se debe presentar al menos la declaración.

En el Régimen de Estimación Directa los empresarios están obligados a seguir las normas de contabilidad ajustadas al Código de Comercio, así como los libros y los registros siguientes:

- ✓ Libro Diario
- ✓ Libro de Inventario y cuentas anuales

Si la actividad empresarial no tiene carácter mercantil, se utilizarán los libros siguientes:

- ✓ Libro Registro de Ventas e Ingresos
- ✓ Libro Registro de Compras y Gastos
- ✓ Libro Registro de Bienes de Inversión

En el Caso de Actividades Profesionales:

- ✓ Libro de Registro de Ingresos
- ✓ Libro de Registro de Gastos
- ✓ Libro Registro de Bienes de Inversión
- ✓ Libro Registro de Provisiones de Fondos y Suplidos

b) Régimen de Estimación Directa Simplificada

La Estimación Directa Simplificada es uno de los regímenes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por el cual tributan los rendimientos obtenidos por las personas físicas a través de las actividades empresariales.

La modalidad de **estimación directa simplificada** se aplicará a:

- Las actividades empresariales a las que no les sea de aplicación la modalidad de Estimación Objetiva.

- Las actividades empresariales y profesionales que no tengan un volumen anual de operaciones superior a 100 millones de ptas. y no se haya renunciado a su aplicación.

No podrá aplicarse esta modalidad en el caso de que el contribuyente realice otra actividad a la que le fuese aplicable la Estimación Directa Normal.

La base imponible se calcula del mismo modo que en el caso de la Estimación Directa (deducibilidad de todos los gastos en los que se hubiese incurrido para el desarrollo de la actividad).

Permite la deducción íntegra de las amortizaciones en estos términos:

- Las amortizaciones se practican de forma lineal.
- Se aplica una tabla de amortizaciones simplificada.
- Son aplicables las reglas de amortización acelerada que se establecen para las empresas de reducida dimensión que tributan por el Impuesto sobre Sociedades.

Se permite una deducción en concepto de provisiones y gastos de difícil justificación. Esta deducción es el 5% del rendimiento neto previo.

En este régimen deben realizarse cuatro pagos fraccionados en los plazos del 1 al 20 de:

- ⇒ Abril
- ⇒ Julio
- ⇒ Octubre
- ⇒ 1 al 30 de enero del año siguiente

El importe de los pagos fraccionados se determinará del mismo modo que en el caso de la Estimación Directa Normal.

Los libros obligatorios en este régimen serán:

EMPRESARIOS:

- ✓ Libro Registro de Ventas e Ingresos
- ✓ Libro Registro de Compras y Gastos
- ✓ Libro Registro de Bienes de Inversión
- ✓ Libros exigidos por IVA

PROFESIONALES:

- ✓ Libro Registro de Ingresos
- ✓ Libro Registro de Gastos
- ✓ Libro Registro de Bienes de Inversión
- ✓ Libro Registro de Provisiones y Suplidos

c) Régimen de Estimación Objetiva

La modalidad de Estimación Objetiva es un régimen de tributación a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por el que se establece una estimación de los rendimientos de las actividades empresariales de las personas físicas. Se corresponde con la anterior Estimación Objetiva por Signos, Índices o Módulos.

Se aplicará obligatoriamente, salvo renuncia expresa, a las actividades empresariales que considere el Ministerio de Hacienda vía Orden Ministerial, Ley de Presupuestos del Estado o cualquier otra normativa de carácter extraordinario.

Cada año se van ampliando las actividades que son objeto de aplicación de esta modalidad. Entre éstas, podemos destacar una gran parte del comercio minorista; peluquerías, transporte de viajeros, talleres de reparación de vehículos, carpinterías, fontanería, restaurantes, cafeterías, bares, taxi, etc.

Si el contribuyente realiza una actividad sometida al régimen de Estimación Directa no podrá aplicarse la Estimación Objetiva a otras actividades.

Asimismo, este régimen de Estimación Objetiva no podrá aplicarse por los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediatamente anterior, supere para el conjunto de sus actividades económicas los 75 millones de pesetas anuales. Para el conjunto de actividades agrícolas y ganaderas este límite se establece en 50 millones. A efectos de aplicación de estos límites, se computarán aquellas operaciones por las que exista obligación a emitir y conservar facturas o anotaciones en el Libro de Registro de Ventas e Ingresos.

La modalidad de Estimación Objetiva consiste en determinar el rendimiento neto tributario en base a unos parámetros objetivos (como número de personas que trabajan en la actividad, la potencia instalada, superficie del local, situación, etc.) que han sido fijados por el Ministerio de Economía y Hacienda para cada actividad.

El rendimiento neto de cada actividad será la suma de las cuantías correspondientes a los signos o módulos previstos para dicha actividad. La cuantía de los signos módulos, a su vez, se calculará multiplicando la cantidad asignada a cada unidad del parámetro por el número de unidades del mismo empleadas, utilizadas o instaladas en la actividad.

Al rendimiento neto se le aplica una serie de índices correctores de manera que podrá sufrir un aumento o reducción.

En la nueva modalidad de Estimación Objetiva se pueden deducir las amortizaciones del inmovilizado, aplicando una tabla simplificada y unos coeficientes que permiten la amortización acelerada.

Para el ejercicio 2001 se han establecido medidas excepcionales para paliar el efecto producido por el precio del gasóleo:

Reducción del rendimiento neto previo para las actividades agrícolas y ganaderas. Se minora el 35% del coste de adquisición del gasóleo necesario para el desarrollo de la actividad.

Reducción de determinados módulos para las actividades del transporte. Se establece una reducción a efectos del cálculo de los pagos fraccionados, sin perjuicio de que los módulos definitivamente aplicables se establezcan una vez conocido el precio medio del gasóleo en el ejercicio.

Si existen gastos excepcionales (incendio, robo, etc.), se pueden deducir gastos siempre y cuando se avise a Hacienda en el plazo de 30 días.

Un límite para la aplicación de esta modalidad es la magnitud de personas empleadas en la actividad empresarial. Cuando se sobrepasa el límite de la magnitud (personas empleadas) establecido para cada actividad por el Ministerio de Hacienda, se produce la exclusión de la actividad en la modalidad de signos, índices o módulos, determinándose en este caso el rendimiento por el método de estimación directa (normal o simplificada).

En este supuesto, el empresario deberá hacer constar esta exclusión mediante la correspondiente declaración en el modelo 036 y presentarla con anterioridad al ejercicio económico siguiente.

En este régimen deben realizarse cuatro pagos fraccionados, en los plazos del 1 al 20 de:

- ⇒ Abril
- ⇒ Julio
- ⇒ Octubre
- ⇒ Enero del año siguiente (del 1 al 30).

El importe del pago fraccionado será, en general, el 4% del rendimiento neto aplicable según la normativa, o el 3% para empresas con un asalariado y el 2% cuando no se disponga de personal asalariado. En el caso de actividades agrarias, el pago fraccionado será del 2% del volumen de ingresos del trimestre.

Si se desea renunciar a esta modalidad, se deberá efectuar mediante la presentación del modelo 036 (Declaración Censal) en la Delegación de Hacienda que corresponda por domicilio a la empresa. La renuncia supone la inclusión automática en la modalidad de Estimación Directa (Normal o Simplificada).

Esta renuncia tendrá efecto para un periodo mínimo de tres años y se entenderá prorrogada tácitamente para cada uno de los siguientes, salvo que se revoque. La revocación a la renuncia se presentará en el mes de diciembre anterior al año natural en que deba surtir efecto, mediante la presentación del modelo 036, apartado modificación de datos (Declaración Censal).

Cuando se inicie la actividad, la renuncia, si así se desea, se hará constar en la correspondiente declaración de alta del modelo 036.

Los empresarios acogidos al sistema de Estimación Objetiva tienen obligación de guardar facturas por orden de fechas y por trimestres; y los justificantes de los índices, módulos o signos aplicados. No tiene obligación de llevar libros contables, pero si se deducen amortizaciones se debe llevar un libro Registro de Bienes de Inversión.

TRANSMISIONES PATRIMONIALES

En el apartado correspondiente a la responsabilidad del empresario individual se señalaba que ésta es ilimitada y que el empresario responde con todo su patrimonio presente y futuro por las deudas contraídas en la actividad empresarial.

Sin embargo, desde el punto de vista de la organización de la actividad, la gestión empresarial y las repercusiones de carácter fiscal, es preciso distinguir entre aquellos bienes utilizados para el desarrollo de la actividad empresarial y los de uso particular, es decir entre el patrimonio empresarial y el patrimonio particular.

Los bienes utilizados en la actividad empresarial se denominan bienes afectos. El paso de bienes del patrimonio particular al empresarial se denomina afectación, y el paso de bienes del patrimonio empresarial al particular, desafectación.

Tanto el proceso de afectación como el de desafectación no producen alteración patrimonial mientras el bien en cuestión siga formando parte del patrimonio del contribuyente.

Con la actual Ley del I.R.P.F. la transmisión de elementos patrimoniales afectos pertenecientes al inmovilizado material o inmaterial de la actividad económica, da lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que no se incluyen en el rendimiento neto de la actividad, sino que se les aplica las mismas normas que al resto de ganancias o pérdidas patrimoniales correspondientes a otros bienes del patrimonio del contribuyente.

De todas maneras, sobre este último aspecto, existen algunas particularidades. Así por ejemplo, para determinar el valor de adquisición, hay que tener en cuenta si el bien ha sido adquirido por terceros o ha sido producido por la propia empresa. También. Hay que tener en cuenta si la fecha de afectación es anterior o posterior al 1 de enero de 1999, tanto para determinar el valor de adquisición como la fecha de la misma, a efectos tributarios.

En el caso de bienes inmuebles afectos, el valor de adquisición se actualiza mediante la aplicación de coeficientes, al igual que en el Impuesto sobre Sociedades; sin embargo, no son aplicables los coeficientes correctores de la ganancia patrimonial previstos para los bienes adquiridos antes de 31 de diciembre de 1994.

Por otra parte, si bien a partir de 1 de enero de 1999 no resulta aplicable la exención por reinversión en la transmisión de elementos patrimoniales afectos, sí es posible, cuando existe reinversión, diferir la tributación de las ganancias a ejercicios posteriores, integrando en cada ejercicio la parte de ganancia imputable a ese periodo.

Un aspecto de especial importancia, de cara a la continuidad de la empresa, es el tratamiento aplicable a la transmisión de la empresa en caso de muerte o cese en la actividad del empresario individual.

En el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones se establece una reducción de un 95% en la base imponible del Impuesto en la transmisión, a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, de la empresa individual del donante o persona fallecida.

En el caso de donación, el donante debe tener 65 años o más, o estar incapacitado.

Las adquisiciones por sucesión o donación, que hayan obtenido bonificación, deben de mantenerse durante al menos 10 años, aunque no necesariamente en la misma actividad.

Si se cumplen las condiciones anteriores, las posibles ganancias patrimoniales imputables al donante no se computan en la renta del mismo, a efectos del I.R.P.F.

COMUNIDAD DE BIENES

TRÁMITES

TRAMITES DE CONSTITUCIÓN		
TRÁMITE	CONCEPTO	LUGAR
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA C.B. (O CONTRATO DE LA MISMA)	La CB se constituye a partir de la elaboración de los estatutos con el formato de un contrato civil entre las partes. (ver modelos) Sólo procede aportar aquellos documentos que los propios socios reclamen para justificar lo que cada uno aporta.	Posibilidad de solicitar asesoramiento por parte de Gestoría
ELEVACIÓN A ESCRITURA PUBLICA	En el caso de la CB la elevación a escritura pública de los estatutos de constitución es opcional	Notaria
LIQUIDAR EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS	Sólo en el caso de que la escritura de constitución se haya elevado a escritura pública.	Normalmente lo liquidara el propio notario que lo incluirá en la minuta de honorarios
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL	La CB no tiene obligación de inscribirse en el registro Mercantil. No obstante hay que tener en cuenta que, la sociedad no inscrita no podrá pedir la inscripción de ningún documento en dicho Regidtro ni aprovecharse de sus efectos legales	Registro Mercantil de Valencia CI Pintor Peiro 14 Teléfono : 96.389.89.26 96.362.92.26 Fax : 96.393.20.84 . 46010 VALENCIA HORARIO: De 9:00 horas a 14:00 horas

TRÁMITES FISCALES		
TRAMITE	CONCEPTO	LUGAR
DECLARACIÓN CENSAL (ETIQUETAS Y OPCIONES IVA)	Declaración censal de comienzo de actividad Deberá presentarse en el modelo oficial 036 (régimen ordinario) o 037 (régimen simplificado) junto con el contrato de constitución y fotocopia del DNI de los socios.	Delegación de Hacienda
ALTA EN EL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)	Obligación de alta en el modelo 845 para actividaes municipales o 846 para actividades provinciales o nacionales, teniendo en cuenta que sólo es una alta para la CB y no una para cada uno de los socios.	Delegación de Hacienda
DECLARACIÓN PREVIA AL INICIO DE ACTIVIDAD (IVA)C	En el supuesto de sujetos pasivos del IVA en Régimen General que lo soporten en compres antes del inicio de actividad (alta IAE) y quieran deducírselo.	Delegación de Hacienda

TRÁMITES LABORALES

Comunidad de Bienes sin trabajadores

TRAMITE	CONCEPTO	LUGAR
ALTA EN EL RÉGIMEN ESPACIAL DE TRABAJADORES AUTÓNOMOS	Los socios de la C.B. deberán siempre darse de alta en el Régimen de Autónomos.	Administración de la Seguridad Social

Comunidad de Bienes con trabajadores

INSCRIPCIÓN DE LA EMPRESA EN EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL	Con la inscripción de la empresa individual, la Tesorería General de la Seguridad Social asigna el Código de Cuenta de Cotización (número patronal) para su identificación numérica	Administración de la Seguridad Social
ALTA DE LA EMPRESA EN EL RÉGIMEN DE ACCIDENTES DE TRABAJO Y ENFERMEDAD PROFESIONAL	Se podrá optar al tiempo de la inscripción por asegurar el riesgo de accidente de trabajo y enfermedad profesional en una mutua de trabajo o en la entidad gestora de la Seguridad Social.	Administración de la Seguridad Social
AFILIACIÓN DE LOS TRABAJADORES EL SISTEMA DE LA SEGURIDAD SOCIAL	Si el personal a contratar no está afiliado a la Seguridad Social, deberá solicitar su afiliación. La afiliación se produce una única vez al inicio de vida laboral del trabajador.	Administración de la Seguridad Social
ALTA DE LOS TRABAJADORES EN EL RÉGIMEN DE LA SEGURIDAD SOCIAL CORRESPONDIENTE	Se produce cada vez que el trabajador, previamente afiliado, inicia o reanuda la actividad laboral.	Administración de la Seguridad Social
COMUNICACIÓN DE APERTURA DEL CENTRO DE TRABAJO	Comunicación de la apertura del centro de trabajo en los 30 días siguientes al inicio de la actividad.	Área Territorial de Trabajo de la Consellería de Economía, Hacienda y Empleo
REGISTRO DE LOS CONTRATOS	Se deberán registrar los contratos de los trabajadores según la modalidad elegida	Oficina SERVEF

PERMISOS Y LICENCIAS LOCALES

TRÁMITE	CONCEPTO	LUGAR
LICENCIA DE OBRAS (ver ordenanza)	Licencia necesaria para la realización de obras de nueva planta, de reforma o adaptación de los locales donde tendrá lugar la actividad empresarial.	Ayuntamiento
LICENCIA DE APERTURA Y DE ACTIVIDADES (ver ordenanza)	Licencia municipal que acredita la adecuación de las instalaciones proyectadas a la normativa urbanística vigente y a la reglamentación técnica de aplicación a la actividad.	Ayuntamiento
OTRAS AUTORIZACIONES LOCALES (ver ordenanzas)	En su caso, ocupación de la vía pública, instalación de rotulos, toldos...	Ayuntamiento

OTROS TRÁMITES

ALTA E INSPECCIÓN DE INDUSTRIA PARA LA MAQUINARIA E INSTALACIONES DE LA EMPRESA	Si la actividad requiere la utilización de instalaciones o maquinaria industrial deberá solicitarse el alta e inspección por parte de la Consellería de Industria, Comercio y Energía	Servicios Territoriales de la Consellería de Industria, Comercio y Energía C/ Colón,32
INSCRIPCIÓN DE PATENTES, MODELOS, DISEÑOS INDUSTRIALES, RÓTULOS O NOMBRES COMERCIALES.	Inscripción a través del centro de Información Industrial y Patentes del IMPIVA que remitirá las solicitudes a la Oficina Española de Patentes y Marcas	

