

## ARTÍCULO

## Aportación de inmueble con hipoteca

**Si va a aportar un inmueble hipotecado a una sociedad, vigile los costes...**

Cuando una sociedad amplía su capital social, no debe tributar por ITP. No obstante, si se amplía el capital aportando un inmueble hipotecado y la sociedad se subroga en el préstamo hipotecario, sí deberá satisfacerse ITP (entre un 6 y un 11%, según la comunidad autónoma), ya que se realizan dos operaciones diferentes:

- Por un lado, la ampliación de capital, que se realiza por la parte del valor del inmueble que la empresa recibe "gratuitamente" (es decir, por la parte que excede del importe del préstamo hipotecario asumido por la sociedad). Esta operación está exenta de ITP.
- Y, por otro lado, la asunción por parte de la empresa de la deuda del socio que aporta el inmueble. En este caso se considera que hay una transmisión, que tributa por ITP como si fuera una compraventa.

### Afectos a una actividad

Si el socio es empresario y el inmueble aportado estaba afecto a su actividad económica, es posible evitar este coste por ITP mediante la figura de la renuncia a la exención del IVA. En este caso la operación no tributará por ITP, sino por IVA y por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, con un coste global inferior.

*Si está pensando en aportar sus inmuebles a una SL, nuestros profesionales le asesorarán sobre la mejor forma de hacerlo.*

### En este número...

Aportación de inmueble con hipoteca . . .	1	Situación de IT fraudulenta . . . . .	14
Fusione o escinda . . . . .	3	Subidas de convenio . . . . .	16
Soy "gran tenedor" . . . . .	6	Firmó un precontrato . . . . .	18
Pacto de socios y desbloqueo . . . . .	8	Venta de la empresa . . . . .	20
Reparto de bienes en la herencia . . . . .	10	Negociación previa . . . . .	22
Recursos contra las sanciones . . . . .	12	Fechas de cobro y pago . . . . .	24