

Profesionalidad y Transparencia

"Cuántas cosas perderemos, por miedo a perder..." By Paulo Coelho.

Queridos clientes y amigos de Sofimar,

Ahora se está hablando mucho de la compra de edificios para convertirlos en apartamentos turísticos. Cada vez más, las viviendas son una alternativa a los hoteles. Solo en el primer cuatrimestre de 2014, la demanda por este tipo de producto experimentó un repunte del 20% con respecto al mismo período de 2013 en ciudades como Barcelona o Madrid. Tanto inversores nacionales y extranjeros como las Family Office demuestran interés en la adquisición de este tipo de activos. Las inversiones suelen rondar entre los 4 y 10 millones de euros y suelen ser edificios bien ubicados y vacíos en su totalidad. Aproximadamente en un una superficie de 1.000m² se pueden hacer entre 10 o 15 apartamentos, y en 3.000 m² unos 35 apartamentos. Desde el punto de vista jurídico, el gobierno regional ha aprobado un nuevo decreto: (79/2014, de 10 de Julio) para establecer unos requisitos mínimos para esta actividad.

Estar informados y aprovechar la experiencia acumulada serán claves para que podamos soñar despiertos, es decir, para que podamos estar esperanzados, sin perder el pragmatismo y realismo que siempre nos debe acompañar.

Afectuosamente,

Paloma López-Sánchez
Dirección

Real Estate Express:

- El impacto que tendría en nuestros bolsillos una eventual reducción del valor catastral de un inmueble hasta su valor de mercado.
- Wallapop lanza una nueva sección para la compra-venta y alquiler de pisos a través de su aplicación.
- El EURIBOR está a un mínimo histórico pero los bancos no suben los diferenciales de las hipotecas.

- En los arrendamientos de pisos para uso vacacional habrá que comprobar si la Comunidad Autónoma correspondiente tiene un régimen específico para regularlos, y en su defecto se acogerán al contrato de temporada regulado por la LAU.
- El Gobierno ha aprobado el Plan Estatal de vivienda 2013-2016, que estructurará el sistema de ayudas en torno a dos ejes: el fomento del alquiler, y el impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.
- Corresponde valor catastral de rústica a los suelos urbanizables pendientes de desarrollo urbanístico.

El termómetro de la rentabilidad anual:

En la actualidad es difícil localizar activos libres de riesgo capaces de rentar por encima de la inflación.

- Inflación (IPC interanual): -0.2 %
- EURIBOR (12 meses): 0.364 %
- PARO: 24.4 %

NOTICIAS JURÍDICAS:

Ya que he empezado la newsletter hablando sobre el aumento de la oferta de viviendas particulares destinadas a uso turístico, os expondré los requisitos que establece el Decreto 79/2014 de para la ciudad de MADRID:

- La estancia en viviendas de uso turístico se computarán por días, semanas o meses, a efectos de precios. En cuanto a las viviendas para uso turístico no podrán contratarse por un periodo inferior a cinco días.
- Las viviendas de uso turístico no podrán utilizarse como residencia permanente, ni con cualquier otra finalidad distinta al uso turístico.
- Deberá presentarse declaración responsable de inicio de actividad.
- Los precios se expondrán en lugar visible.
- Deberá exhibirse en lugar visible la placa identificativa del tipo de alojamiento.
- En cada vivienda deberá especificarse un número de teléfono de atención permanente.
- Inscripción del inmueble en el Registro de Turismo de Madrid. Una vez realizado, se asignará un número de registro a cada vivienda.

LA SENTENCIA DEL MES:

CIVIL – PROPIEDAD HORIZONTAL

No se puede instalar una salida de humos en un bar-restaurante si no está inscrito el acuerdo en el registro de la Propiedad.

Tribunal Supremo – 29/05/2014 - Sala Primera

Se estima la demanda presentada.

Se declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el demandante contra sentencia parcialmente estimatoria dictada por la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid, sobre impugnación de acuerdos de Comunidad de Propietarios, sobre limitaciones para usos de local comercial, adquirido por el demandante. La Sala

declara que a lo largo del desarrollo del motivo se hace referencia a un "acuerdo" de 1986 con un propietario anterior, que no es un acuerdo sino una autorización detallada, que se incorporó al reglamento de régimen interior, que no se inscribió en el Registro de la Propiedad.

Haciendo abstracción de si se podía inscribir más que discutible, no se ha pretendido imponerlo al actual propietario recurrente. Simplemente, conforme a aquel acuerdo de la junta, se le ha denegado la autorización de la instalación y uso de la salida de humos, lo cual no se discute en el motivo. Este se basa en que no le afectan actos no inscritos, lo cual es intrascendente.

NOTICIAS FISCALES: by Belén (Sofimar)

Retenciones:

Está previsto que a partir del 1 de enero de 2015 se modifiquen determinados tipos de retención en el IRPF. En este sentido:

- Respecto a los rendimientos del trabajo, se reducen los tipos aplicables y el número de tramos de la tabla de retenciones (que pasan de 7 a 5)
- La retención aplicable a los administradores pasará del 42% actual al 37% en 2015 y al 35% a partir de 2016. No obstante, si la cifra de negocios de su empresa es inferior a 100.000 euros, la retención será del 20% y del 19% respectivamente.
- En general la retención aplicable a los rendimientos de actividades profesionales, a los del capital mobiliario e inmobiliario y a las ganancias patrimoniales será del 20% en 2015 y del 19% a partir de 2016 (frente al 21% actual)

IRPF:

Los inmuebles disfrutan de los siguientes incentivos cuando se transmiten:

- El precio de adquisición puede actualizarse por unos "coeficientes correctores de la inflación", que aumentan en función de la antigüedad
- Además, si se trata de inmuebles adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994, gran parte de la ganancia puede reducirse en unos porcentajes reductores denominados "coeficientes de abatimiento"

Pues bien, si la reforma del IRPF es aprobada en los términos en los que está redactado el actual proyecto, los incentivos indicados dejarán de ser aplicables a partir del año que viene.

Sin embargo, también está previsto que a partir del año próximo se reduzca el porcentaje de tributación aplicable a la base del ahorro del IRPF, así:

- En 2015 los primeros 6.000 euros de ganancia tributarán al 20%, los siguientes 44.000 tributarán al 22%, y el resto al 24%. Actualmente a partir de 24.000 euros la tributación ya es del 27%
- En 2016 los tipos se reducirán aún más, al 19%, 21% y 23% respectivamente

Considerando esta disminución de tipos y la desaparición de los coeficientes correctores de la inflación y de abatimiento, se puede concluir que, en general, los inmuebles adquiridos antes de 2004 conviene venderlos antes de fin del 2014 y los adquiridos después, en 2015.

NOTICIAS DE ARQUITECTURA: by Guadalupe Rodríguez

EL INFORME DE EVALUACION DEL EDIFICIO (IEE) Y LAS COMPAÑIAS DE SEGUROS.

La Ley 8/2013 , de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRRU), establece que los propietarios de edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años podrán ser requeridos para que acrediten la situación en la que se encuentran esos inmuebles mediante un Informe de Evaluación del Edificio (IEE).

Este informe aborda el estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad y el grado de eficiencia energética, es un informe informativo y de carácter voluntario, sólo se exige presentarlo si se quiere optar a una ayuda del Plan Estatal de la Vivienda o vender un piso.

Si alguien va a dar una utilidad práctica a IEE es una compañía de seguros. Las compañías de seguros si pueden exigir el IEE, en el sentido de que si se cuenta con este informe, se podría obtener una póliza más barata que si no se tiene, ya que todas las comunidades de vecinos deben tener suscrito un seguro.

AHORA PREOCUPA...

*Que la concesión de préstamos para la adquisición de vivienda volvió a recaer en abril después del esperanzador incremento que se registró en marzo.

*Más del 30% de los Administradores de Fincas utiliza los fondos de las comunidades para fines propios.

www.sofimar21.es

ACTIVOS EN ALQUILER:

CHALET en Pozuelo (Somosaguas norte): RENTA: 3.950 euros/ mes. 6 dormitorios, 4 baños+ aseo y cocina totalmente equipada. Piscina exterior, trastero. Parking para dos coches. Zona de servicio con dos dormitorios y baño.

PISO reformado en el barrio de Hispanoamerica: RENTA: 3.650 euros/ mes. 4 dormitorios, 4 baños y cocina totalmente equipada. Incluye una plaza de parking.

MODERNO LOFT A ESTRENAR EN RIVAS: cocina semi-equipada, 2 plazas de parking cubiertas y trastero. RENTA: 550 euros/mes incluye Gastos de comunidad y plazas de parking.

MAGNIFICAS OFICINAS A ESTRENAR EN EL PARQUE EMPRESARIAL RIVAS FUTURA DESDE 300m2 a 21.000 m2: 10 euros /m2c/mes (incluye la renta, los gastos de comunidad y la climatización).

ACTIVOS EN VENTA:

APARTAMENTO semi-nuevo en el barrio de Salamanca: PRECIO: 500.000 euros. 1 dormitorio, 1 baño y cocina totalmente equipada. Terraza de 30m². Finca con piscina exterior, sauna y gimnasio. Posibilidad de parking en la finca.

CHALET en la Moraleja: PRECIO: 2.900.000 euros. 5 dormitorios, 6 baños y zona de servicio, 2 cocinas totalmente equipadas. Oficina, sauna y gimnasio. Chalet independiente para guardeses con dos dormitorios, baño y cocina. Parcela de 2.800m²

CHALET en San Sebastian de los Reyes: PRECIO: 990.000 euros. 5 dormitorios, 4 baños y zona de servicio.

CHALET en Arturo Soria: PRECIO: 1.100.000 euros. 5 dormitorios, 4 baños y zona de servicio o para empresa totalmente independiente en la misma parcela.

PISO/Oficina señorial en el barrio de Chamberí: 1.000.000 euros. 202 m²c (180m²u) actualmente está siendo usado como oficina pero puede ser tanto oficina como vivienda ya que es un primer piso.

MAGNIFICO EDIFICIO DE OFICINAS A ESTRENAR EN EL PARQUE EMPRESARIAL RIVAS FUTURA (21.000m²): PRECIO: consultar.

Para más información por favor contacte con nosotros en el Teléfono: 91-670.41.55 o vía email: palomals@sofimar21.es

RINCON DE HUMOR:

