



## 'Leasing' inmobiliario

Si adquiere un inmueble en 'leasing', recuerde algunos requisitos que deberá cumplir.

Si su empresa adquiere un activo y lo financia a través de un *leasing*, disfrutará de importantes ventajas en el Impuesto sobre Sociedades:

- La parte de las cuotas que corresponde a los intereses del *leasing* será un gasto totalmente deducible.
- Y la parte de recuperación del coste (es decir, de devolución del principal) también será fiscalmente deducible, con el límite del doble del coeficiente de amortización máxima del activo (o del triple en caso de empresas que tengan el carácter de "reducida dimensión"). En la práctica, ello permitirá que estos activos se amorticen fiscalmente mucho más rápido, obteniéndose importantes ahorros financieros.

No obstante, en caso de que el activo adquirido sea un inmueble, a la hora de aplicar estos incentivos deberá tener en cuenta algunos aspectos:

- En primer lugar, no podrá deducirse como gasto la parte de recuperación del coste que corresponde al suelo, ya que ésta no es amortizable.
- Si establece un período de carencia en el cual sólo se pagan intereses (sin amortización del principal), mientras dure la carencia no será deducible ninguna cantidad en concepto de recuperación del coste.
- Los *leasings* inmobiliarios deben tener un plazo de duración mínima de diez años. En caso de que se cancelen dentro de dicho plazo, se considera que se incumple un requisito esencial, y en el año de la cancelación la empresa deberá devolver los incentivos aplicados hasta ese momento junto con los intereses de demora que sean aplicables.

### Cancelación anticipada

La cancelación anticipada no sólo tiene implicaciones en el Impuesto sobre Sociedades (pérdida de incentivos si se realiza antes de los diez años), sino que también puede suponer un coste por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Por tanto, antes de plantearse la cancelación, espere a que transcurra el plazo de diez años, y verifique junto a nuestros profesionales los costes en los que puede llegar a incurrir.