

## **Depreciación del monumento: oportunidades para renovaciones**

### **Depreciación en la protección de monumentos: ¿qué requisitos básicos deben cumplirse?**

Para poder deducir de impuestos las medidas de construcción de una propiedad, se deben cumplir algunas condiciones. En primer lugar, debe ser un edificio protegido. La autoridad del monumento determina qué edificios están catalogados como monumentos. Dichos certificados también podrán ser expedidos por la Autoridad previa solicitud. No debe haber ninguna indicación de que la autoridad tributaria deba examinar el tratamiento fiscal de la propiedad en sí. Si existe esta entrada, el certificado de la autoridad de protección del monumento no es vinculante para la oficina de impuestos. En el caso de las inversiones, la oficina de impuestos realiza una auditoría individual y dicha auditoría también puede ser negativa. Entonces los costos de remediación incurridos no son deducibles de impuestos. Otro requisito básico es que el edificio ya haya sido adquirido por completo. Solo entonces pueden comenzar los trabajos de renovación.

### **¿Qué costos de remediación se pueden deducir del impuesto?**

Además, es crucial qué costos se reclaman en la declaración de impuestos. Estos deben ser costos incurridos en el curso de la inversión en una propiedad listada. Principalmente, esto se aplica a la renovación o renovación. Las medidas de renovación deben discutirse con la autoridad de protección del monumento antes de la ejecución. Solo si la autoridad aprueba las restauraciones planificadas, se emitirá un certificado de monumento. Solo entonces se pueden reclamar los costos incurridos a efectos fiscales. Los criterios según los cuales la autoridad de protección de monumentos evalúa las renovaciones planificadas son:

- La sustancia histórica y las características del monumento deben ser preservadas.
- Las inversiones deben estar justificadas y ser necesarias para la preservación de la propiedad.
- Cualquier cambio en el uso del edificio no puede cambiar fundamentalmente las propiedades de la ley de monumentos.

### **Propietarios-ocupantes o propietarios: diferencias en los beneficios fiscales**

Si se alquila una propiedad que está bajo protección de monumentos, el legislador prevé un período de depreciación de doce años. En los primeros ocho años, es posible deducir el nueve por ciento de los costos de renovación por año del impuesto sobre la renta. Durante los siguientes cuatro años, finalmente es del siete por ciento cada uno. Por lo tanto, en el caso de una propiedad alquilada, el 100 por ciento de los costos de renovación se pueden reclamar a efectos fiscales.

Como propietarios-ocupantes, por otro lado, la depreciación procede de manera diferente. Si la propiedad está habitada por usted, solo el 90 por ciento de los costos se pueden deducir de acuerdo con la EStG. En este caso, los costes de renovación pueden amortizarse de forma lineal a lo largo de diez años. Aquí, el nueve por ciento de los costos de la parte de renovación se puede reclamar anualmente.

Si varios inversores poseen una propiedad listada, hay otras reglas a seguir. El principio es que la participación en la propiedad también regula el porcentaje de costos deducibles. Esto también incluye propiedades mixtas que consisten en áreas alquiladas y condominios.

## **¿Cómo funciona la depreciación? Un ejemplo práctico**

Si los gastos de renovación son de 500.000 euros, las sumas que son relevantes anualmente para la declaración del impuesto sobre la renta difieren. El factor decisivo aquí es el tipo de uso de la propiedad. Si el edificio catalogado es utilizado por el propietario, se pueden reclamar 45.000 euros anuales por la deposición. Después de diez años, el importe total deducible de impuestos asciende a 450.000 euros.

Por otro lado, es diferente si la propiedad está alquilada. Luego, en los primeros ocho años, también se pueden declarar 45,000 euros en la declaración del impuesto sobre la renta. En los siguientes cuatro años, son otros 35.000 euros al año. Por lo tanto, el importe deducible del impuesto sobre la renta es de 500.000 euros. Esto corresponde exactamente a los costos de inversión originales.

## **La depreciación de la protección de monumentos como modelo de ahorro de impuestos: ¿cuándo tiene sentido una inversión?**

Las ventajas fiscales pueden utilizarse de manera particularmente efectiva cuando aumentan los ingresos. Esto es especialmente cierto para los próximos diez a doce años. A través de la depreciación continua, se pueden reducir los ingresos imponibles. De esta manera, la carga del impuesto sobre la renta se puede reducir de manera efectiva.

Tiene sentido preparar un cálculo de rentabilidad fiscal. Este cálculo se puede llevar a cabo incluso antes de la compra de una propiedad listada interesante. El cálculo se basa en los costos de renovación esperados y los ingresos del inversor. De esta manera, es posible determinar con mucha precisión qué tan alto es el potencial de ahorro en el impuesto sobre la renta.

## **Protección de monumentos y ventajas fiscales en casos especiales**

Además de la reestructuración, hay otras formas de beneficiarse de las ventajas fiscales. La depreciación del monumento también se puede activar, por ejemplo, si se expande una propiedad. Decisivo aquí es la evaluación de la autoridad de protección de monumentos. La autoridad debe evaluar la ampliación de tal manera que no se deteriore la apariencia

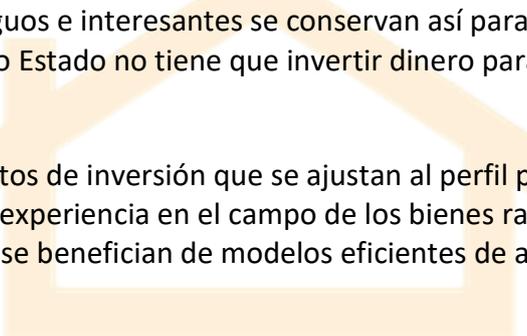
general de la estructura protegida. Entonces es posible una capitalización fiscal de los costos de expansión. Una vez más, se aplican las regulaciones y pautas de depreciación antes mencionadas.

Lo mismo se aplica si se va a cambiar el propósito de una propiedad listada. Los antiguos edificios de fábricas o granjas son buenos ejemplos. Aquí, también, la autoridad de protección de monumentos juega un papel importante. De antemano, el propósito y el alcance de las medidas de conversión deben discutirse en detalle con la autoridad. La autoridad de protección del monumento decide entonces si la conversión contribuye a la preservación de la propiedad. Las propiedades enumeradas tampoco deben verse afectadas. Entonces nada se interpone en el camino de una capitalización fiscal de los costos.

## **La inversión en bienes inmuebles cotizados redundando en interés del público en general**

El Estado concede ventajas fiscales muy generosas cuando los inversores privados renuevan edificios catalogados. La razón principal es que las propiedades se mantienen de esta manera. Los edificios antiguos e interesantes se conservan así para las generaciones futuras. Al mismo tiempo, el propio Estado no tiene que invertir dinero para proteger estos monumentos.

Disponemos de los proyectos de inversión que se ajustan al perfil personal de los interesados. Y tenemos la experiencia en el campo de los bienes raíces listados. De esta manera, nuestros clientes se benefician de modelos eficientes de ahorro de impuestos.



MALLORCA PREMIUM  
IMMOBILIEN