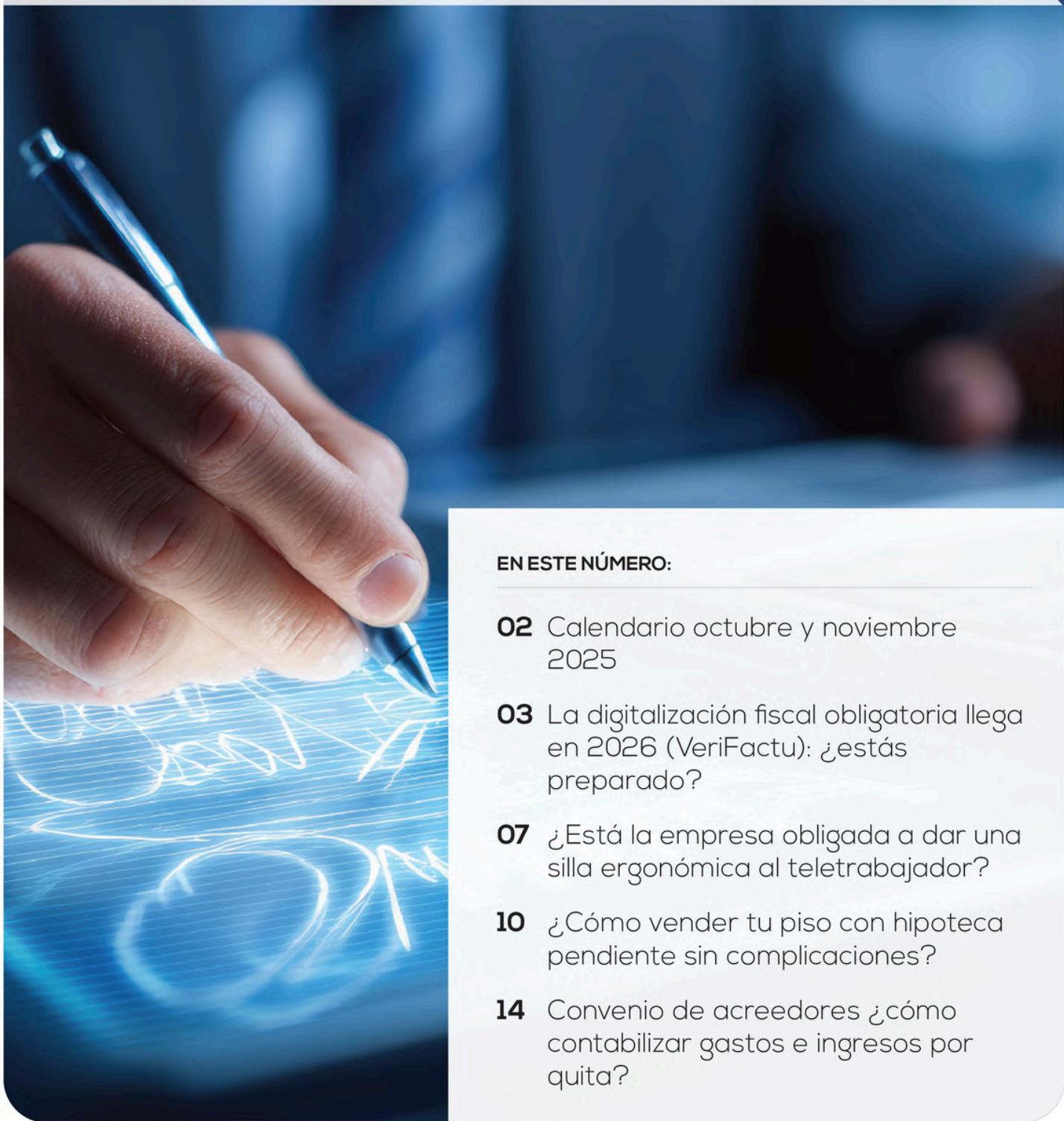


TU DESPACHO TE INFORMA



EN ESTE NÚMERO:

- 02** Calendario octubre y noviembre 2025
- 03** La digitalización fiscal obligatoria llega en 2026 (VeriFactu): ¿estás preparado?
- 07** ¿Está la empresa obligada a dar una silla ergonómica al teletrabajador?
- 10** ¿Cómo vender tu piso con hipoteca pendiente sin complicaciones?
- 14** Convenio de acreedores ¿cómo contabilizar gastos e ingresos por quita?

CALENARIO FISCAL



OCTUBRE Y NOVIEMBRE 2025

Hasta el 20 de octubre

RENTA Y SOCIEDADES

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas.

- Septiembre 2025. Grandes empresas: Mods. 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230
- Tercer trimestre 2025: Mods. 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 136, 210, 216

Pagos fraccionados Renta

- Tercer trimestre 2025:
 - Estimación directa: Mod. 130
 - Estimación objetiva: Mod. 131

Pagos fraccionados Sociedades y Establecimientos Permanentes de no Residentes

- Ejercicio en curso:
 - Régimen general: Mod. 202
 - Régimen de consolidación fiscal (grupos fiscales): Mod. 222

IVA

- Septiembre 2025. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: Mod. 349

- Tercer trimestre 2025. Autoliquidación: Mod. 303
- Tercer trimestre 2025. Declaración-liquidación no periódica: Mod. 309
- Tercer trimestre 2025. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: Mod. 349
- Tercer trimestre 2025. Operaciones asimiladas a las importaciones: Mod. 380
- Solicitud de devolución de cuotas reembolsadas a viajeros por empresarios en recargo de equivalencia: Mod. 308
- Solicitud de devolución por sujetos pasivos en el régimen simplificado del IVA y que ejerzan la actividad de transporte de viajeros o de mercancías por carretera, por adquirir determinados medios de transporte: Mod. 308
- Reintegro de compensaciones en el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca: Mod. 341

Hasta el 30 de octubre

IVA

- Septiembre 2025. Autoliquidación: Mod. 303
- Septiembre 2025. Grupo de entidades, modelo individual: Mod. 322
- Septiembre 2025. Grupo de entidades, modelo agregado: Mod. 353
- Septiembre 2025. Operaciones asimiladas a las importaciones: Mod. 380

Hasta el 31 de octubre

IVA

- Septiembre 2025. Ventanilla única - Régimen de importación: Mod. 369
- Tercer trimestre 2025. Ventanilla única - Régimen exterior y de la Unión: Mod. 369

DECLARACIÓN INFORMATIVA DE ACTUALIZACIÓN DE DETERMINADOS MECANISMOS TRANSFRONTERIZOS COMERCIALIZABLES

- Tercer trimestre 2024: Mod. 235

DECLARACIÓN INFORMATIVA TRIMESTRAL DE OPERACIONES DE COMERCIO DE BIENES CORPORALES REALIZADAS EN LA ZONA ESPECIAL CANARIA SIN QUE LAS MERCANCÍAS TRANSITEN POR TERRITORIO CANARIO

- Tercer trimestre 2025: Mod. 281

DECLARACIÓN INFORMATIVA SOBRE PAGOS TRANSFRONTERIZOS

- Tercer trimestre 2025: Mod. 379

CUENTA CORRIENTE TRIBUTARIA

- Solicitud de inclusión para el año 2026: CCT (Cuenta Corriente Tributaria)

Hasta el 5 de noviembre

RENTA

- Ingreso del segundo plazo de la declaración anual de 2024, si se fraccionó el pago: Mod. 102

LA DIGITALIZACIÓN FISCAL OBLIGATORIA LLEGA EN 2026 (VERIFACTU): ¿ESTÁS PREPARADO?

La cuenta atrás ya ha comenzado. El sistema VeriFactu será obligatorio en 2026 y transformará radicalmente la forma de emitir facturas en España. Autónomos y empresarios deberán adaptar sus programas de facturación para cumplir con un modelo que garantiza integridad, transparencia y trazabilidad total. Ignorar los plazos puede costar caro: multas de hasta 50.000 euros.



La facturación en España se encuentra a las puertas de un cambio que no admite comparaciones fáciles. No estamos ante una mera actualización tecnológica, ni ante una reforma administrativa más de las que se suceden cada cierto tiempo. Con la llegada de **VeriFactu**,

la manera en que las empresas y los profesionales documentan sus operaciones dará un giro definitivo: la factura dejará de ser un papel (o un PDF) editable a voluntad, para convertirse en un registro inalterable con validez probatoria frente a Hacienda.

La fecha ya está marcada en rojo: **1 de enero de 2026** para sociedades, y **1 de julio de 2026** para autónomos y comunidades de bienes. El calendario puede parecer lejano, pero cualquiera que haya vivido otras implantaciones tecnológicas (pienso en el SII o en la factura electrónica de contratación pública) sabe que el tiempo se acorta en cuanto empiezan las pruebas, la formación y los ajustes con los proveedores de software.

¿QUÉ ES REALMENTE VERIFACTU?

La Agencia Tributaria busca algo muy concreto: cerrar la puerta a la manipulación de facturas. Para lograrlo, se ha diseñado un sistema donde cada documento estará:

- Encadenado al anterior y al siguiente, creando una secuencia inquebrantable.
- Firmado digitalmente, de modo que nadie pueda dudar de su autenticidad.
- Acompañado de un código QR, que permitirá a cualquier parte (cliente, proveedor o Administración) verificar su validez en segundos.
- Y, si así se decide, enviado en tiempo real a Hacienda, que pasará a disponer de una fotografía instantánea de las operaciones.

En la práctica, hablamos de una facturación blindada: sin posibilidad de borrar, alterar o insertar facturas ficticias sin que quede rastro.

¿QUIÉNES DEBERÁN ADAPTARSE?

Prácticamente todo el tejido empresarial y profesional español. Solo quedan fuera quienes ya trabajan con el Suministro Inmediato de Información (SII) o los que tributan bajo regímenes forales propios. El resto, tanto socie-

“

La fecha ya está marcada en rojo: 1 de enero de 2026 para sociedades, y 1 de julio de 2026 para autónomos y comunidades de bienes. El calendario puede parecer lejano, pero cualquiera que haya vivido otras implantaciones tecnológicas (pienso en el SII o en la factura electrónica de contratación pública) sabe que el tiempo se acorta en cuanto empiezan las pruebas, la formación y los ajustes con los proveedores de software

”

dades como autónomos, entran de lleno en este nuevo escenario.

FECHAS CLAVE QUE NO CONVIENE PERDER DE VISTA

- **29 de julio de 2025:** todos los programas de facturación deberán estar **homologados** por la AEAT.
- **1 de enero de 2026:** las sociedades estarán obligadas a emitir facturas con software VeriFactu.
- **1 de julio de 2026:** les llegará el turno a los autónomos y comunidades de bienes.

Eso significa que **2025** es el año de transición: revisar programas actuales, negociar con proveedores, formar al

NORMAS RELEVANTES APROBADAS

Hacienda actualiza la organización de la AEAT para afrontar embargos y procesos de insolvencia

Resolución de 18 de septiembre de 2025, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se modifica la de 27 de mayo de 2023, sobre organización, funciones y atribución de competencias en el área de recaudación. (BOE, 29-09-2025)

Tipo de interés efectivo anual para el cuarto trimestre natural del año 2025, a efectos de calificar tributariamente a determinados activos financieros

Resolución de 23 de septiembre de 2025, de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, por la que se publica el

tipo de interés efectivo anual para el cuarto trimestre natural del año 2025, a efectos de calificar tributariamente a determinados activos financieros. (BOE, 29-09-2025)

Modificadas las competencias de los departamentos de la AEAT de Inspección Financiera y Tributaria, y de Aduanas e IIEE

Orden PJC/1000/2025, de 10 de septiembre, por la que se modifica la Orden PRE/3581/2007, de 10 de diciembre, por la que se establecen los departamentos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y se les atribuyen funciones y competencias. (BOE, 13-09-2025)

“

La Agencia Tributaria busca algo muy concreto: cerrar la puerta a la manipulación de facturas. Para lograrlo, se ha diseñado un sistema donde cada documento estará:

- Encadenado al anterior y al siguiente, creando una secuencia inquebrantable.
- Firmado digitalmente, de modo que nadie pueda dudar de su autenticidad.
- Acompañado de un código QR, que permitirá a cualquier parte (cliente, proveedor o Administración) verificar su validez en segundos.
- Y, si así se decide, enviado en tiempo real a Hacienda, que pasará a disponer de una fotografía instantánea de las operaciones.

”

equipo y hacer simulaciones reales antes de que llegue la obligación.

RIESGOS DE NO ADAPTARSE

No hablamos de sanciones menores. Utilizar un software no homologado puede acarrear **multas de hasta 50.000 euros por ejercicio**, además de cuestionar la validez de la contabilidad y abrir la puerta a inspecciones con un enfoque mucho más duro.

En otras palabras: quien llegue tarde no solo se expone a sanciones, sino a que Hacienda dude de sus registros.

VENTAJAS QUE MERECE LA PENA DESTACAR

Aunque nace como una imposición legal, el sistema también trae consigo beneficios que conviene no perder de vista:

- Menos riesgos de inspección y errores.
- Mayor confianza ante clientes y proveedores, al entregar facturas verificables.

- Procesos internos más simples y menos dependientes del papel o de controles manuales.
- Un plus de seguridad jurídica en todas las operaciones.

En cierto modo, VeriFactu obliga a dar un salto hacia una digitalización más madura, lo que puede ser positivo para muchas empresas que todavía funcionan con rutinas poco actualizadas.

CÓMO PREPARARSE CON TIEMPO

Las recomendaciones que damos a nuestros clientes son claras:

1. **Revisar el software actual:** comprobar si ya se está trabajando en la adaptación o si será necesario cambiar de proveedor.
2. **Apostar por soluciones homologadas:** no todos los programas valdrán, solo aquellos que pasen por el filtro de la AEAT.
3. **Documentar los procesos internos:** quién emite, quién valida, quién archiva, para evitar improvisaciones.
4. **Formar al equipo humano:** la tecnología sin formación genera más problemas que soluciones.
5. **Probar antes de que sea obligatorio:** hacer simulacros, emitir facturas de prueba, revisar cadenas de control.

VeriFactu no es solo un reto normativo: es también una oportunidad para modernizar la gestión administrativa. Las empresas que se adelanten no solo evitarán sanciones, también podrán mostrar más transparencia y confianza en un mercado cada vez más exigente.

Quien empiece a trabajar ya en su transición llegará a 2026 con tranquilidad; quien lo deje para el último momento, lo hará con prisas y riesgos.

”

No hablamos de sanciones menores. Utilizar un software no homologado puede acarrear multas de hasta 50.000 euros por ejercicio, además de cuestionar la validez de la contabilidad y abrir la puerta a inspecciones con un enfoque mucho más duro.

”

ABSTRACTS DE SENTENCIAS



Recurso fuera de plazo: el TEAC confirma que no afecta a la rebaja en sanciones fiscales. (Resolución del TEAC de 17 de julio 2025. R.G. 7601/2021)

En esta Resolución, el TEAC se centró en un procedimiento sancionador derivado de la verificación de datos del IRNR correspondiente al ejercicio 2018. La Administración había impuesto una sanción conforme al artículo 191 LGT, reducida en aplicación del artículo 188.1.b) (30% por conformidad) y del 188.3 LGT (25% por pronto pago).

La controversia surgió cuando, tras la presentación de un escrito de revocación fuera de plazo en diciembre de 2019, la Oficina Nacional de Gestión Tributaria entendió que ese recurso extemporáneo equivalía a la interposición de una reclamación contra la liquidación. En consecuencia, exigió la pérdida de la reducción del 30%, lo que implicaba reintegrar 1.111,11 euros.

El TEAC, sin embargo, recordó su propio criterio fijado en la resolución de 19 de julio de 2024 (RG 7224/2021): un recurso inadmitido por extemporáneo debe considerarse como no presentado a todos los efectos. Dicho de otra manera, carece de eficacia jurídica, por lo que no puede generar consecuencias negativas para el contribuyente, en particular la pérdida de reducciones ya consolidadas.

La decisión se apoyó también en la doctrina del Tribunal Supremo, que desde hace décadas mantiene que una reclamación presentada fuera de plazo se asimila a la falta de recurso. Bajo este prisma, el Tribunal concluyó que la sanción debía mantener la reducción inicial, anulando el acuerdo de la ONGT que pretendía exigir la devolución.

¿ESTÁ LA EMPRESA OBLIGADA A DAR UNA SILLA ERGONÓMICA AL TELETRABAJADOR?

El Tribunal Supremo ha dejado claro que la silla ergonómica no es un derecho automático del teletrabajador, sino una medida preventiva condicionada a la evaluación individual de riesgos. La dotación de medios en el teletrabajo dependerá del acuerdo firmado, del convenio colectivo y del análisis preventivo de cada puesto, no de una obligación generalizada.

Desde que el teletrabajo dejó de ser una excepción coyuntural para convertirse en una forma habitual de organizar la jornada, las empresas se enfrentan a preguntas que, a primera vista, parecen triviales, pero que esconden implicaciones jurídicas y organizativas relevantes. Una de las más repetidas es esta: *¿está la empresa obligada a proporcionar una silla ergonómica a los empleados que trabajan desde casa?*

La respuesta, lejos de ser un "sí" o un "no" tajante, depende de una serie de matices que conviene desgranar con calma.

La normativa de trabajo a distancia (Ley 10/2021) reconoce derechos claros: el teletrabajador debe disponer de los medios adecuados para desempeñar su labor y no puede asumir los costes derivados de los equipos necesarios para ello. Sin embargo, el legislador dejó abierto qué se entiende exactamente por "medios imprescindibles".

Un ordenador, un ratón o unos auriculares entran dentro de lo obvio: sin ellos el trabajo no puede realizarse. Pero cuando hablamos de mobiliario –la silla, la mesa, incluso la iluminación– entramos en un terreno más difuso. Aquí la clave está en **lo que se pacta en el acuerdo individual de teletrabajo** o, en su defecto, en lo que recoja el convenio colectivo aplicable. Si nada se dice, la empresa suele limitarse a entregar el equipamiento tecnológico esencial y compensar con una cantidad mensual los gastos adicionales.

ERGONOMÍA

El trabajador tiene derecho a la prevención de riesgos laborales, y dentro de esa prevención se incluye la ergonomía. Pero –y este matiz es fundamental– no toda prevención implica dotar a todos los teletrabajadores del mismo material. La empresa debe evaluar cada puesto en particular: no es lo mismo alguien que trabaja ocho horas diarias en remoto que otro que lo hace dos tardes a la semana. Tampoco se pueden imponer medidas idénticas sin valorar la distribución de descansos, la posibilidad de des-



La normativa de trabajo a distancia (Ley 10/2021) reconoce derechos claros: el teletrabajador debe disponer de los medios adecuados para desempeñar su labor y no puede asumir los costes derivados de los equipos necesarios para ello



conexión o las características del espacio desde el que se teletrabaja.

En la práctica, eso significa que la empresa puede exigir al trabajador que disponga de un espacio adecuado, y en caso de detectarse un riesgo concreto, se adoptarán medidas específicas: teclado independiente, reposapiés, una pantalla más grande... o, si procede por motivos de salud, una silla ergonómica.

LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA

Muchas compañías han optado por una fórmula intermedia: un plus mensual para cubrir gastos de teletrabajo. Esta cantidad, que suele rondar entre 20 y 40 euros, engloba desde los suministros domésticos hasta pequeñas mejoras de equipamiento. Con ella, el trabajador puede decidir si destina el dinero a reforzar su conexión a internet, a comprar un reposamuñecas o a invertir en una silla de mayor calidad.

Este sistema permite a la empresa cumplir con la obligación de compensar, sin tener que gestionar la logística de entregar sillas, mesas o lámparas a toda la plantilla. Ahora bien, no puede utilizarse como excusa cuando se acredita un riesgo real: en ese caso, la prevención de riesgos labo-

“

Cuando hablamos de mobiliario –la silla, la mesa, incluso la iluminación– entramos en un terreno más difuso. Aquí la clave está en lo que se pacta en el acuerdo individual de teletrabajo o, en su defecto, en lo que recoja el convenio colectivo aplicable

”

rales obliga a adoptar la medida necesaria, aunque su ponga proporcionar directamente el material.

UNA CUESTIÓN TAMBIÉN ESTRATÉGICA

Desde una perspectiva estrictamente legal, la conclusión es clara: la silla ergonómica no es un derecho automático del teletrabajador. Solo se entrega de forma generalizada si así lo establece el convenio o el acuerdo interno, o de manera individual cuando lo indique la evaluación de riesgos o una prescripción médica.

Pero desde una mirada más amplia, conviene preguntarse si limitarse al mínimo normativo es realmente lo más conveniente. Una silla adecuada reduce molestias, evita bajas por problemas musculoesqueléticos y transmite al trabajador la idea de que la empresa cuida de su bienestar más allá de lo exigido por la ley. En tiempos en los que retener talento es casi tan difícil como captarlo, estas señales no son menores.

En definitiva, la obligación empresarial no es dotar de sillas ergonómicas a toda la plantilla en remoto, sino garantizar que el teletrabajo no genere riesgos para la salud. Esto se traduce en compensaciones económicas, dotación de medios tecnológicos básicos y, en su caso, medidas ergonómicas adicionales justificadas.

La frontera, por tanto, no está en la silla en sí misma, sino en cómo cada empresa entiende el equilibrio entre cumplimiento legal, prevención eficaz y cuidado de su capital humano.

”

La silla ergonómica no es un derecho automático del teletrabajador. Solo se entrega de forma generalizada si así lo establece el convenio o el acuerdo interno, o de manera individual cuando lo indique la evaluación de riesgos o una prescripción médica

”

NORMAS RELEVANTES APROBADAS

Coeficiente reductor de la edad de jubilación en favor de los bomberos al servicio de las administraciones y organismos públicos

Real Decreto 817/2025, de 16 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 383/2008, de 14 de marzo, por el que se establece el coeficiente reductor de la edad de jubilación en favor de los bomberos al servicio de las administraciones y organismos públicos.

(BOE, 17-09-2025)

Plan Estratégico de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social 2025-2027

Resolución de 8 de septiembre de 2025, de la Secretaría de Estado de Trabajo, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros

de 26 de agosto de 2025, por el que se aprueba el Plan Estratégico de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social 2025-2027. (BOE, 12-09-2025)

Modificado el régimen de contratación de trabajadores en seguridad industrial

Real Decreto 770/2025, de 2 de septiembre, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial en lo relativo al régimen de contratación de los profesionales habilitados.

(BOE, 03-09-2025)

ABSTRACTS DE SENTENCIAS



El Supremo niega dietas y kilometraje cuando el nuevo destino se convierte en habitual. (Sentencia del TS de 10 de septiembre de 2025. Sala de lo Social. Recurso de casación para la unificación de doctrina n.º 2549/2024)

Esta sentencia, el TS zanja un conflicto habitual en el sector de la seguridad privada: la reclamación de dietas y kilometraje por parte de trabajadores cuyo lugar de prestación de servicios cambia de manera permanente.

El caso partía de una vigilante inicialmente contratada para trabajar en Logroño, que tras una subrogación empresarial fue destinada al Museo Vivanco de Briones. Durante años prestó allí sus servicios de manera continuada, pese a residir en Navarrete y desplazarse en su vehículo particular. Reclamó más de 4.300 euros en dietas y kilometraje al entender que había salido de la localidad para la que fue

contratada, como prevé el convenio estatal del sector.

El Juzgado de lo Social de Logroño y el TSJ de Aragón aceptaron parcialmente su pretensión, considerando que concurría la hipótesis prevista en el artículo 59 del convenio: la salida de la localidad de contratación. Sin embargo, en casación unificadora, el Tribunal Supremo ha corregido ese criterio.

El Supremo distingue entre desplazamiento temporal y traslado consolidado. El primero, de carácter coyuntural, sí genera derecho a dietas y kilometraje como compensación extrasalarial; el segundo, una vez consolidado en el tiempo, queda fuera de esa lógica indemnizatoria y se cubre con el plus de transporte regulado en el convenio. La Sala subraya que las dietas no pueden convertirse en un abono permanente, pues perderían su naturaleza resarcitoria y pasarían a ser salario encubierto.

¿CÓMO VENDER TU PISO CON HIPOTECA PENDIENTE SIN COMPLICACIONES?

Vender un piso con hipoteca no es un obstáculo insalvable: con planificación y la ayuda del notario, la deuda se liquida el mismo día de la firma. El comprador exige recibir la vivienda libre de cargas, pero el vendedor necesita el dinero para cancelar la hipoteca. ¿Cómo se resuelve? Con retenciones, certificados y buena coordinación.



Vender una vivienda no siempre es un proceso lineal. En la práctica, una de las situaciones más frecuentes es que el inmueble que se quiere transmitir tenga todavía inscrita una hipoteca. Y surge entonces la pregunta clave: *¿cómo se coordina la compraventa si la deuda no está cancelada pero se quiere liquidar con el dinero que aporta el comprador?*

Aunque pueda sonar a un callejón sin salida –el comprador exige recibir la vivienda libre de cargas, pero el vendedor necesita el precio para cancelar la deuda–, la solución existe y es habitual en notaría: se trata de una operación en la que todos los pasos deben estar cuidadosamente organizados para que la transmisión y la cancelación se produzcan prácticamente de manera simultánea.

EL PUNTO DE PARTIDA: LA NECESIDAD DEL CERTIFICADO BANCARIO

Antes de acudir a la notaría, el vendedor debe solicitar a su banco un certificado de deuda pendiente. Este documento no es un simple papel informativo, sino la clave que permitirá al comprador (y al notario) saber exactamente cuánto queda por pagar en la fecha de la firma.

El banco está obligado a emitirlo, aunque no lo hace de un día para otro. Por eso conviene pedirlo con al menos una semana de margen, y siempre ajustado a la fecha fijada para la escritura.

El certificado debe contener, sin errores, datos esenciales: número de préstamo, deuda exacta (con intereses o gastos de cancelación), finca registral y registro donde consta inscrita. Una equivocación, por mínima que parezca, podría paralizar la operación en el mismo momento de la firma.

Antes de acudir a la notaría, el vendedor debe solicitar a su banco un certificado de deuda pendiente. Este documento no es un simple papel informativo, sino la clave que permitirá al comprador (y al notario) saber exactamente cuánto queda por pagar en la fecha de la firma. El banco está obligado a emitirlo, aunque no lo hace de un día para otro

“

El comprador descuenta del importe de la compraventa la cantidad que indica el certificado, más un margen para cubrir los gastos de cancelación registral. De este modo, se protege tanto al comprador (que se asegura de que la hipoteca se extinga) como al vendedor (que no tiene que adelantar el pago antes de cobrar)

”

LA COORDINACIÓN EL DÍA DE LA ESCRITURA

En la mayoría de los casos, el banco acreedor no se presenta en la notaría para recibir directamente el dinero de la cancelación. Lo que se hace es reflejar en la escritura una retención del precio: el comprador descuenta del importe de la compraventa la cantidad que indica el certificado, más un margen para cubrir los gastos de cancelación registral.

De este modo, se protege tanto al comprador (que se asegura de que la hipoteca se extinga) como al vendedor (que no tiene que adelantar el pago antes de cobrar).

Cuando el comprador solicita a su vez una hipoteca para financiar la compra, es el propio banco del comprador quien gestiona todo el proceso: retiene, paga al otro banco y coordina la cancelación.

DESPUÉS DE LA FIRMA: CÓMO SE CANCELA LA HIPOTECA EN EL REGISTRO

La operación no termina con la compraventa. Tras la firma, el importe retenido se entrega al banco acreedor, que emite un certificado de saldo cero confirmando que ya no existe deuda. Este documento se lleva a notaría para otorgar la escritura de cancelación de hipoteca, se liquida (con exención) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados y se presenta en el Registro de la Propiedad.

Solo cuando la cancelación registral se inscribe, la finca queda definitivamente libre de cargas. El proceso puede durar entre uno y tres meses. Durante ese tiempo, la vivienda ya pertenece al comprador, pero con la seguridad de que la hipoteca se encuentra en proceso de cancelación formal.

”

CONSEJOS PRÁCTICOS

- **Antípese:** no espere a última hora para pedir el certificado de deuda.
- **Revise los datos:** cualquier error puede bloquear la operación.
- **Coordine con la notaría:** el notario debe reflejar claramente en la escritura la retención y su finalidad.
- **Confíe en profesionales:** gestores, notarios y abogados especializados pueden evitar retrasos y malentendidos.
- **Transparencia con el comprador:** explicar el procedimiento genera confianza y elimina suspicacias.

En las compraventas inmobiliarias, la seguridad jurídica es fundamental. El comprador quiere la certeza de que adquiere una vivienda libre de cargas; el vendedor necesita saber que podrá cancelar la hipoteca sin asumir riesgos financieros adicionales. El equilibrio se logra mediante un sistema de garantías que, bien gestionado, protege a ambas partes.

No se trata solo de cumplir trámites burocráticos, sino de dar forma a una operación donde entran en juego ahorros, proyectos vitales y, en muchos casos, el esfuerzo de toda una vida.



Tras la firma, el importe retenido se entrega al banco acreedor, que emite un *certificado de saldo cero* confirmando que ya no existe deuda. Este documento se lleva a notaría para otorgar la escritura de cancelación de hipoteca, se liquida (con exención) el impuesto de Actos Jurídicos Documentados y se presenta en el Registro de la Propiedad



NORMAS RELEVANTES APROBADAS

Navegación aérea. Infraestructuras aeroportuarias

Ley 8/2025, de 29 de septiembre, por la que se modifican la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.
(BOE, 30-09-2025)

Arrendamientos urbanos. Límite de la renta

Resolución de 29 de septiembre de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se actualiza el sistema de Índices de precios de referencia a los efectos de lo establecido en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
(BOE, 30-09-2025)

Oficina para las Lenguas Oficiales

Real Decreto 798/2025, de 9 de septiembre, por el que se crean y regulan el Consejo de las Lenguas Oficiales y la Oficina para las Lenguas Oficiales
(BOE, 26-09-2025)

Incendios forestales

Real Decreto 716/2025, de 26 de agosto, por el que se aprueban las directrices y criterios comunes de los planes anuales para la prevención, vigilancia y extinción de incendios forestales.
(BOE, 29-08-2025)

Aguas. Seguridad de presas y embalses

Orden TED/934/2025, de 1 de agosto, por la que se desarrolla el régimen jurídico de las entidades colaboradoras de la Administración hidráulica en materia de seguridad de presas y embalses.
(BOE, 26-08-2025)

Usurpación y allanamiento de morada

Circular 1/2025, de 26 de junio, de la Fiscalía General del Estado, sobre los delitos de usurpación y allanamiento de morada y el instituto de la conformidad en el procedimiento ante el Tribunal del Jurado.
(BOE, 25-08-2025)

ABSTRACTS DE SENTENCIAS



El Supremo delimita la responsabilidad de los administradores por sanciones tributarias. (Sentencia del TS de 9 de julio de 2025. Sala de lo Civil. Recurso de casación n.º 1288/2021)

Esta sentencia del TS se resuelve una acción social de responsabilidad interpuesta contra los administradores de una sociedad S.L., por los daños derivados de una sanción tributaria impuesta tras una inspección de la AEAT.

Los hechos se remontan a los ejercicios 2007 y 2008, cuando los administradores solidarios contrataron de forma irregular con una tercera sociedad y llevaron una contabilidad deficiente, lo que derivó en actas inspectoras y en una sanción de 97.989,86 euros, incluida en una liquidación total de 284.499,42 euros.

En primera instancia se estimó íntegramente la demanda, condenando solidariamente a los administradores. La Audiencia Provincial de Málaga revocó ese fallo, argumentando que, al coincidir socios y administradores, el ilícito debía imputarse a la propia sociedad.

El Supremo corrige esta interpretación. Señala que la responsabilidad de los administradores no desaparece por el hecho de que sean también socios, ya que la llevanza de la contabilidad y el cumplimiento de las obligaciones fiscales forman parte de su gestión ordinaria. La negligencia constatada por la AEAT constituye un ilícito orgánico imputable directamente al órgano de administración

No obstante, el Tribunal delimita el alcance de la condena: la deuda tributaria regularizada (lo defraudado en su día) corresponde a la sociedad como obligada principal; en cambio, el daño atribuible a los administradores se identifica con la sanción impuesta por su conducta negligente. En consecuencia, se condena a los demandados a reintegrar únicamente el importe de la sanción —97.989,86 euros— más intereses, pero no el total de la liquidación.

Con ello, la Sala unifica doctrina y perfila con mayor claridad el ámbito de la acción social de responsabilidad en materia tributaria, fijando que los administradores responden solo del perjuicio derivado de su conducta antijurídica —la sanción—, pero no de las obligaciones fiscales que corresponden directamente a la sociedad.

CONVENIO DE ACREDITORES

¿CÓMO CONTABILIZAR GASTOS E INGRESOS POR QUITA?

Un convenio de acreedores no solo alivia las finanzas de la empresa: también plantea dudas contables sobre cómo registrar la quita y los gastos incurridos. El ICAC lo aclara. Los honorarios de asesores y abogados en un convenio se tratan como costes de transacción del pasivo, y la quita como ingreso financiero. Te explicamos con un ejemplo real.

Cuando una empresa atraviesa una situación límite, con tensiones de tesorería que hacen imposible atender a tiempo sus obligaciones, el **convenio de acreedores** suele presentarse como la tabla de salvación. La aprobación judicial de un convenio conlleva la posibilidad de pactar esperas, reducciones de deuda –las conocidas *quitas*– y un nuevo marco de relación con los acreedores.

Ahora bien, si el convenio es un paso adelante en lo jurídico y financiero, en el plano contable genera dudas que no siempre son fáciles de despejar: ¿qué hacer con los gastos de abogados, asesores e intermediarios que han acompañado a la empresa durante la negociación? ¿Cómo debe reflejarse en la cuenta de pérdidas y ganancias el alivio que supone esa quita?

La consulta BOICAC 141/Abril 2025-1 viene a aclarar estas cuestiones, recordando que la contabilidad debe seguir fielmente el principio de imagen fiel y no limitarse a un formalismo mecánico.

Uno de los puntos clave es el tratamiento de los gastos incurridos. A menudo se trata de importes relevantes: horas de abogados especializados en concursos, asesores financieros que calculan escenarios de viabilidad, o incluso mediadores que coordinan entre múltiples acreedores.

La consulta recuerda que estos desembolsos no son gastos ordinarios, sino costes de transacción directamente atribuibles al pasivo financiero que se renegocia. Esto significa que deben vincularse al propio pasivo y afectar al cálculo del ingreso derivado de la quita, siempre que las condiciones del convenio impliquen una modificación sustancial de la deuda.

En términos prácticos: si el convenio supone una reducción significativa de la deuda y un cambio real en sus condiciones, esos gastos minoran el ingreso reconocido. En cambio, si lo que se acuerda es una reestructuración sin impacto esencial en el importe o los flujos de la deuda, los gastos se ajustan en el valor contable del pasivo, recalculando el tipo de interés efectivo.

EL INGRESO POR LA QUITA: ALIVIO FINANCIERO CON REFLEJO CONTABLE

La quita es, en realidad, un ingreso extraordinario que no responde a la actividad ordinaria de la empresa. Por eso debe reconocerse como un resultado financiero independiente, bajo una denominación específica –el ICAC sugiere: *"Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores"*.

Esto es importante porque no conviene camuflar este tipo de operaciones dentro de la cifra de negocio ni de otros ingresos de explotación. El convenio, en definitiva, no es una venta más ni una mejora de eficiencia: es un hecho extraordinario que ha permitido a la empresa sobrevivir y debe mostrarse como tal en las cuentas.

EJEMPLO

Imaginemos una empresa que arrastra deudas por 1.000.000 € con una entidad financiera. Tras un largo proceso judicial y de negociación, se aprueba un convenio con dos condiciones básicas:

- Una quita del 30 % (es decir, 300.000 € se perdonan).
- Una espera de 10 años para devolver el resto.

La empresa, además, ha tenido que desembolsar 20.000 € en gastos de abogados y asesores, dedicados íntegramente a esta negociación.

En primer lugar, la deuda inicial de 1.000.000 € se da de baja, reconociendo la nueva obligación por 700.000 €. La diferencia, 300.000 €, se registra como ingreso financiero, pero se ajusta con los 20.000 € de costes de transacción.

El asiento quedaría así:

N.º Cta.	Título	Cargo	Abono
170	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.000.000	
170	Nueva deuda tras convenio		700.000
769X	Ingresos financieros por convenios		280.000
572	Bancos (pago de gastos)		20.000

De este modo, el efecto real que se refleja en la cuenta de resultados es un ingreso neto de 280.000 €, que no es otra cosa que el alivio financiero que ha obtenido la empresa gracias al convenio, descontados los sacrificios económicos que supuso negociar y aprobarlo.

MEMORIA

No basta con registrar el asiento. La empresa tiene la obligación de explicar en la memoria de las cuentas anuales el convenio aprobado, las condiciones pactadas, los plazos de espera, la quita y, en general, el efecto que todo ello tiene en su situación financiera.

De hecho, lo relevante no es solo el número contable, sino la historia que hay detrás: una empresa que, gracias al convenio, sigue siendo viable y que afronta un futuro en el que aún pesa la deuda, pero ya con una carga más ligera.

RED INTERNACIONAL DE ASESORÍAS IUSTIME

SOCIOS NACIONALES

ANDALUCÍA

Almería

BUFETE FINANCIERO Y FISCAL

Almería

www.bugetefiscal.net

Cádiz

CAPITAL ASESORES

Cádiz

www.capitalesores.com

CONTASULT

Soto Grande - Algeciras

www.contasult.com

Huelva

GAPYME

Cortegana - Zalamea La Real - Nerva -

Villablanca - Lepe - Cartaya - Bonares -

- La Palma del Condado - Hinojosa -

Huelva

www.gapyme.com

ASINCO ABOGADOS Y ASESORES, S.L.P.

Palos de la Frontera

www.asinco.net

Jaén

ASESORÍA GARCÍA-PLATA

Ubeda - Baeza - Cazorla

www.asesorlagarcia-plata.es

Málaga

ROMERO & ROLDÁN ASESORES

Málaga

www.asesores-consultores.com

OTEM ASESORES

Málaga - Marbella

www.otem.es

Granada

GESTYCLOUD ONLINE

Granada

www.gestycloudonline.es

Sevilla

SABORIDO ASESORES

Sanlúcar La Mayor - Sevilla

www.saboridoasesores.com

ARAGÓN

Huesca

TEJERA CONSULTORES

Fraga

www.tejeraconsultores.com

Zaragoza

POVEDA CONSULTORES

Zaragoza (Sagasta)

www.povedaconsultores.es

GASCÓN ASESORES

Zaragoza (Independencia)

www.gasconasesores.es

RAIMUNDO LAFUENTE ASESORES

Zaragoza (Morería)

www.raimundolafuente.com

ASTURIAS

ASESORES TURÓN

Oviedo - Mieres

www.asesorlasturon.com

GESPASA TELENTI, S.A.

Oviedo

www.bktl.es

BALEARES

CORTÉS LABORAL

Pollensa

www.corteslaboral.com

MARÍMON Y ASOCIADOS

Palma de Mallorca (Bisbe Perelló)

www.asesoriamarimon.com

PENTA ASESORES

Palma de Mallorca (Parc Bartomeu)

www.pentaaesores.es

CANARIAS

Santa Cruz de Tenerife

MARTINEZ NO

Santa Cruz de Tenerife

www.martinezno.com

Las Palmas de Gran Canaria

GRUPO JOSÉ DÁMASO ASESORES Y

CONSULTORES

Las Palmas de Gran Canaria (Telde)

www.grupojd.es

CANTABRIA

ASESORÍA ORGO

Renedo de Rielago - Santander

www.asesoriaorgo.es

LA RIOJA

BUJARRABAL ASESORES

Logroño

www.bujarrabal.com

CASTILLA Y LEÓN

Ávila

ABM GESTIÓN ASESORES

Ávila - La Adrada - El Barraco

www.abmgestionasesores.es

Burgos

AFIDE ASESORÍA INTEGRAL

Burgos

www.afidesa.com

Palencia

AFYSE EXPERTOS EN LABORAL

Palencia

www.afyse.com

Salamanca

CONSULTORÍA ASOCIADOS SAN JULIÁN, S.L.

Salamanca

www.consutoriaasociados.com

Segovia

TORQUEMADA ASESORES

Segovia

www.torquemada-asesores.com

León

GESLEÓN

León

www.gesleon.es

Valladolid

DEFERRE CONSULTING, SL

Valladolid

www.deferre.es

CASTILLA LA MANCHA

Albacete

ALFYR

Albacete - Munera

www.alfyr.es

Ciudad Real

APLAGES

Campo de Criptana - Madrid

www.aplaces.com

Cuenca

GLOBAL 5 JURÍDICO LABORAL

Cuenca

www.globalcinco.net

Guadalajara

ASESORÍA TOLEDO

Guadalajara

www.asesoriatoledo.com

CATALUÑA

Barcelona

AF TAX & LEGAL, S.L.

Barcelona (Sans)

www.af-taxlegal.com

ASESORÍA GARCÍA LÓPEZ

Barcelona (Les Corts)

www.asesoriatigarcilopez.es

ASSESSORIA PÉREZ SARDÁ

Granollers

www.perezsarda.com

FENOV & ASOCIATS

Terrasa - Barcelona - Hospitalet de Llobregat -

Molins de Rey - Santa Coloma de Gramenet

www.fenov.es

GEMAP

Viladecans - Barcelona

www.gemap.es

GREGORI ASESORES

Barcelona - Granollers

www.gregoriasesores.com

GREMICAT

Barcelona (Gracia)

www.gremicat.es

BETA LEGAL ASSESSORS, S.L.

Sabadell

www.betalegal.com

ASESORÍA CARNIAGO, S.L.

El Prat de Llobregat, Barcelona

www.carniago.com

MIQUEL SEGÚ I ASSOCIATS, SL

Barcelona

www.seguassessors.com

SOLFICO

Vilanova i La Geltrú

www.solfico.es

Girona

NOUS TRÀMITS GRUP

Girona

www.noustramits.com

Lleida

MARTÍNEZ & CASTELLVÍ LABORALISTAS

Lleida

www.assessoria.com

Tarragona

SEBASTIÀ ASSESSORS

Tortosa - La Selva - Amposta

www.sebastia.info

COMUNIDAD VALENCIANA

Alicante

ASTEM

Alcoy - Santa Anna

www.astemsa.com

SALA COLA

Novelda - Elche - Ciudad Quesada

www.salacola.com

Castellón

TUDÓN & ASOCIADOS ABOGADOS

Castellón

www.tudonabogados.com

Valencia

ESTUDIO JURÍDICO 4

Valencia (La Zalda)

www.estudiojuridico4.es

UNIGRUP ASESORES

Valencia (Ciutat Vella)

www.unigrupasesores.com

EXTREMADURA

ASESORES EMPRESARIALES ASOCIADOS

Mérida

www.asesoresempresariales.com

JUSTO GALLARDO ASESORES

Badajoz

www.justogallardoasesores.com

Cáceres

CEBALLOS ASESORES JURÍDICO-LABORALES

Cáceres

www.asesoriceballos.com

GALICIA

A Coruña

MOURENTAN MENTORES DE EMPRESAS

Santiago de Compostela

www.mourentan.es

SUNAIM

A Coruña

www.sunalm.es

Lugo

MARGARITA ASESORES

Monforte de Lemos

www.margaritasesores.com

CENTRO CONSULTOR DE LUGO

Lugo

carlosarlaastero@cconsultor.com

Ourense

ASESORES VILA CASTRO

Ourense

www.vilacastro.com

PONTEVEDRA

ASESORES VILA CASTRO

Vigo

www.vilacastro-grupoconsultor.com

NOGUEIRA & VIDAL CONSULTING

Cangas de Morrazo - Vigo

www.nogueirayidal.com

MADRID

ACTIUM CONSULTING

Pozuelo de Alarcón

www.actiumconsulting.es

ANFEIN ASESORES

Getafe

www.anfein.es

ALCOR CONSULTING

Alcorcón

www.alcorconsulting.es

AFIANZA CSF

RED INTERNACIONAL DE ASESORÍAS IUSTIME

EUROPA

ALEMANIA

SESEMANN CONSULTING
Alemania
www.SesemannConsulting.com

BULGARIA

SAOV & PARTNERS
Sofia
www.law-tax.bg

FRANCIA

UNEXCO
París
www.unexo-corral.com

ITALIA

ESTUDIO LEGALE TOSATO
Roma
www.estudiotosato.eu

PAISES BAJOS

ACTIVADOS INTERNATIONAL
Holanda
www.activalbsd.nl

PORTUGAL

CARLOS PINTO DE ABREU
Lisboa-Óporto
www.carlospintodeabreu.com

VILA CASTRO GRUPO ASESOR Y CONSULTOR
Lousada (Crístelos)
www.asesoresvilacastro.com

REINO UNIDO

COLMAN COYLE
Londres
www.colmancoyle.com

TAX & ADVISE
Londres - Dublin - Ahmedabad
www.colmancoyle.com

RUMANIA

ASESORIA RO
Cluj-Napoca
www.asesoria.ro

AMÉRICA

ARGENTINA

BARRERO & ASOCIADOS
CABA - Trenque Lauquen-Tres Lomas-Río Gallegos
www.barreraasoc.com

IVM CONSULTING-CONTADORES PÚBLICOS
CABA
www.ivmconsulting.com.ar

CHILE

FUENZALIDA AUDITORES Y CONTADORES
Santiago de Chile
www.fuenzalidacontadores.cl

COLOMBIA

HERRAMIENTA GERENCIAL
Bogotá
www.herramientagerencial.com

COSTA RICA, NICARAGUA, HONDURAS, EL SALVADOR Y GUATEMALA

LEGALPRINT
San José-Managua-Tegucigalpa-San Salvador-Guatemala
www.legalprintcr.com

ECUADOR

BARZALLO ABOGADOS
Quito
www.barzallo.com

ESTADOS UNIDOS

BECKER GLYNN MUFFLY CHASSIN & HOSINSKI LLP
Nueva York
www.beckerglynn.com

CFO STARTUP
Miami (Florida)
www.barreraasoc.com

MONTEBLANCO & ASOCIADOS
Nueva York
www.peruvianlaw.com

MÉXICO

SANCHÉZ MEJÍA ABOGADOS ASOCIADOS
Ciudad de México
www.sanchezmejiaabogados.com

PERU

CRUZ Y ALVARADO CONSULTORES
Trujillo
www.cruzyalvaradoconsultores.com

MONTEBLANCO & ASOCIADOS
Barranco - Lima - Perú
www.peruvianlaw.com

URUGUAY

VIGNOLI LAFFITE Y LUBLINERMAN
Montevideo
www.vl.com.uy

ÁFRICA

EGIPTO

RUBERT & PARTNERS
Egipto (El Cairo)
www.rubertpartners.com

MARRUECOS

RODRÍGUEZ ASESORES
Casablanca
www.cabinet-rodriguez.com

ÁSIA

CHINA

A&Z LAW FIRM
Shanghai-Beijing-Wuhan- Dalian (Liaoning)-Tianjin-Xiamen
www.a-zlf.com.cn

DUBAI - EMIRATOS ÁRABES UNIDOS

RUBERT & PARTNERS
Dubái
www.rubertpartners.com

INDIA

TAX & ADVISE
Ahmedabad
www.colmancoyle.com

JAPÓN

A&Z LAW FIRM
Tokyo
www.a-zlf.com.cn

TILOS asesores

 **IUSTIME 20**
red internacional de asesores aniversario

Calle María de Molina 39 8^a
28006 Madrid
Tel.: (+34) 915 245 745
info@iustime.net
www.iustime.net



**Comprometidos
con tu éxito**



TILOS asesores