

La Dirección General de Tributos flexibiliza la calificación del arrendamiento de inmuebles como actividad económica en el seno de grupos empresariales // ¿aplicación en el ámbito de la RIC?

La calificación como económica de la actividad desarrollada por una sociedad, es requisito necesario para la aplicación de numerosos incentivos fiscales, tales como la exención de dividendos y plusvalías de fuente extranjera o la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios.

Si la actividad desarrollada es el arrendamiento de inmuebles, la Ley del Impuesto sobre Sociedades se remite expresamente al artículo 27.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para determinar cuándo se realiza con carácter empresarial.

De acuerdo con lo dispuesto en dicho artículo, se entiende que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica tan sólo si en el desarrollo de la actividad se cuenta, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma y con una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

Cuando la actividad de arrendamiento de inmuebles se desarrolla en el seno de un grupo empresarial, se ha venido tradicionalmente entendiendo que, para calificar como actividad económica la desarrollada por cada filial, se requiere que todas y cada una de ellas cuente con local y empleado propio, lo que ha generado claras situaciones de ineficiencia empresarial dados los costes asociados al mantenimiento de estas estructuras, máxime en situaciones donde claramente se podía centralizar la gestión de la actividad de arrendamiento en una de las sociedades del grupo.

Si bien es cierto que la DGT estableció en una consulta de diciembre de 2006, que la actividad de arrendamiento de inmuebles llevada a cabo por una sociedad es actividad empresarial aunque dicha sociedad no tenga local y empleado propio sino que subcontrata con otra sociedad del grupo, creada a tal efecto, el mantenimiento y gestión

de los arrendamientos, no lo es menos que el hecho de ser una consulta aislada, de carácter no vinculante y referida, en particular, a la posible consideración de una sociedad como patrimonial, no generó la necesaria seguridad jurídica para que los grupos fiscales abandonaran el tradicional criterio de contar en cada filial con local y empleado propio.

Es por ello importante que la DGT haya abordado de nuevo esta cuestión a través de cinco consultas de carácter vinculantes, todas ellas emitidas en la misma fecha, 11 de febrero de 2010, lo que parece demostrar su intención de fijar un criterio claro al respecto.

Concluye la DGT en estas consultas que la actividad desarrollada por las filiales dedicadas al arrendamiento de inmuebles se ha de considerar actividad económica, es decir, que se efectúa contando con la necesaria organización o medios que establece la ley, aunque estos se encuentren en sede de la sociedad del grupo gestora de la actividad de arrendamiento, siempre que a nivel individual se justifique la necesidad de esos medios personales y materiales mínimos en cada sociedad.

Y alcanza la DGT dicha conclusión aplicando, no sólo la jurisprudencia del Tribunal Supremo que configura la doctrina de los grupos de empresas en las relaciones laborales, y que parte de la existencia de un único empleador - el grupo - para determinar, por ejemplo, el importe de las indemnizaciones exentas, como ya hizo en la consulta no vinculante del año 2006, sino también un nuevo criterio de eficiencia empresarial, en virtud del cual entiende la DGT que el cumplimiento de la norma fiscal no puede derivar en una situación de ineficiencia empresarial.

Este último criterio puede ser de gran utilidad e interés desde la perspectiva de la RIC y sus muchas restricciones.

Esperamos que esta información sea de su interés.

Quedamos a su entera disposición para aclarar cualquier duda que pudiera surgirle al respecto.

Saludos,

Padilla & Asociados, Despacho Jurídico Tributario
C/San Francisco 5, Pl. 14 (Edf. Santander)
SC de Tenerife - 38.002
T: 922 299 015/F: 922 288 788/M: 686 400 478
www.padillayasociados.es
