

Numero Resolucion :V3706-2015

Marginal:69474078

Fecha :25-11-2015

DESCRIPCION :

Las tres entidades consultantes desarrollan una actividad de promoción y realización de las actuaciones urbanísticas, técnicas, legales y comerciales necesarias para la puesta en marcha, construcción, arrendamiento o cualquier otra forma de explotación de centros o parques comerciales, de ocio u hoteles, así como la compraventa de inmuebles y su explotación, bien directamente bien en régimen de arrendamiento.

Las consultantes explotan sus inmuebles en régimen de arrendamiento, y para el desarrollo de la actividad de arrendamiento han formalizado un contrato de gestión patrimonial con una entidad (Gestor). De acuerdo con este contrato, el Gestor se obliga a administrar y gestionar los inmuebles y a llevar la contabilidad de las consultantes.

El Gestor dispone de los medios materiales y humanos necesarios para prestar los servicios mencionados. En concreto, el Gestor cuenta con quince empleados en nómina que se dedican a la gestión de las actividades de las consultantes y el resto de entidades que pertenecen al grupo de sociedades de las consultantes, y desarrolla sus actividades en unas oficinas que tiene arrendadas.

El Gestor es una sociedad vinculada con las consultantes a los efectos del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, pero no pertenece al grupo de sociedades de las consultantes en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

CUESTION:

Si las consultantes desarrollan una actividad de arrendamiento de inmuebles que tenga la consideración de actividad económica a los efectos del artículo 5.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Confirmación de que no se cumplen los requisitos previstos en el artículo 5.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades a los efectos de calificar a las consultantes como sociedades patrimoniales.

CONTESTACION :

El artículo 5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, (en adelante LIS), regula el concepto de actividad económica y entidad patrimonial, así:

“1. Se entenderá por actividad económica la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

En el supuesto de entidades que formen parte del mismo grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, el concepto de actividad económica se determinará teniendo en cuenta a todas las que formen parte del mismo.

2. A los efectos de lo previsto en esta Ley, se entenderá por entidad patrimonial y que, por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto, en los términos del apartado anterior, a una actividad económica.

El valor del activo, de los valores y de los elementos patrimoniales no afectos a una actividad económica será el que se deduzca de la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad o, en caso de que sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, de los balances consolidados.(..).”

El artículo 5 define actividad económica como la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, entendiéndose que para el caso de arrendamiento de inmuebles existirá actividad económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

En primer lugar, se desconoce si, en el supuesto concreto planteado, las entidades consultantes realizan de manera efectiva actividad de promoción y arrendamiento inmobiliario o exclusivamente arrendamiento. La presente contestación parte de la presunción de que se realiza una actividad de arrendamiento de inmuebles.

En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, debe tenerse en cuenta la autonomía del concepto de actividad económica frente al mismo concepto regulado para otras figuras impositivas. En este sentido, el preámbulo de la LIS justifica la nueva inclusión de una definición de actividad económica, hasta entonces referenciada al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ante la necesidad de que el Impuesto sobre Sociedades, que grava

por excelencia las rentas procedentes de actividades económicas, contenga una definición adaptada a la propia naturaleza de las personas jurídicas.

Por tanto, la interpretación del concepto de actividad económica en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades debe realizarse a la luz del funcionamiento empresarial societario, y puede diferir de la interpretación que se realice del mismo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por cuanto el mismo concepto puede tener finalidades diferentes y específicas en cada figura impositiva. En este sentido, precisamente, el artículo 3 del Código Civil, de aplicación en la interpretación de las normas tributarias, señala que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.”.

En el caso concreto del arrendamiento de inmuebles, la LIS establece que dicha actividad tiene la condición de económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

No obstante, la realidad económica pone de manifiesto situaciones empresariales en las que una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante, para cuya gestión se requeriría al menos una persona contratada, realizando la entidad, por tanto, una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS y, sin embargo, ese requisito se ve suplido por la subcontratación de esa gestión a otras sociedades especializadas.

En el caso concreto planteado, se desconoce el patrimonio con el que cuentan las entidades consultantes y si el mismo requiere la contratación de una persona con contrato laboral y jornada completa para su gestión, que pudiera ser sustituida por la contratación de la gestión patrimonial con un tercero, por lo que este Centro Directivo no puede pronunciarse al respecto.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.