

INMUEBLES y actividad económica

26 AGOSTO

Matching Place, SL
Notas Técnicas 2024



Gestión y Alquiler de Inmuebles y Actividad Económica

Para que el arrendamiento de inmuebles se considere actividad económica es necesario disponer de un empleado a jornada completa. Sin embargo, este requisito no se interpreta igual en todos los impuestos. ¿Qué diferencias existen?

IRPF

Trabajador a jornada completa. Persona contratada. Para que la actividad de arrendamiento sea considerada como una actividad económica en el IRPF, el contribuyente debe tener un empleado con contrato laboral y a jornada completa.

Si no se cuenta con esa mínima organización de medios humanos, los rendimientos deberán calificarse como procedentes del capital inmobiliario [LIRPF, art. 27.2; DGT V3102-23].

Recuerde que, cuando el arrendamiento se califica como actividad económica, no es posible aplicar la reducción por arrendamiento de viviendas. Ésta sólo es aplicable cuando los rendimientos se califican como procedentes del capital inmobiliario [LIRPF, art. 23.2].

Criterio de Hacienda. Respecto al cumplimiento de este requisito en el IRPF, Hacienda aplica criterios muy rígidos. Por ejemplo:

- No admite que la persona empleada sea un profesional autónomo o un gestor, ya que no habría contrato laboral [DGT V1705-20].
- Tampoco considera que exista actividad económica cuando se tiene contratado a un trabajador a jornada completa que, al mismo tiempo, también trabaja a jornada completa para otra empresa (supuesto de pluriempleo). [DGT V3319-20].

En este segundo caso, Hacienda presume que el empleado no dedica su jornada laboral completa a la actividad de arrendamiento, por lo que se incumple el requisito para que se considere actividad económica.

Carga de trabajo suficiente. Trabajador necesario. Asimismo, para que exista actividad económica es preciso poder acreditar que la contratación del empleado es necesaria para la gestión de la actividad. Es decir, se debe probar que existe una carga de trabajo suficiente. [TEAC 23-03-2021; TS 06-04-2012].

En este sentido, el número y el tamaño de los inmuebles arrendados puede ser un indicio muy relevante de la carga de trabajo. Así, si sólo se alquila un piso, el hecho de disponer de una persona contratada difícilmente podrá acreditar que existe actividad económica.

Ejemplo 1. Si sólo se dispone de uno o dos inmuebles arrendados (aunque su valor sea elevado), Hacienda puede considerar que se ha contratado al empleado con la única finalidad de “aparentar” la realización de una actividad económica (al no existir una carga de trabajo suficiente que justifique dicha contratación). En cambio, si se arrienda un volumen relevante de inmuebles y se gestionan las incidencias propias de los alquileres (contratos, vencimientos, impagos, obras de conservación, declaraciones de IVA y retenciones), la necesidad de disponer de un empleado sí estará justificada y, por tanto, existirá actividad económica.

IP e ISD

Beneficios de empresa familiar

Actividad económica. El hecho de que el arrendamiento de inmuebles tenga el carácter de actividad económica es también de gran importancia en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) y en el Impuesto del Patrimonio (IP), ya que permite que las personas con inmuebles alquilados disfruten de los incentivos de empresa familiar:

- Si una persona tiene inmuebles alquilados y se considera que están afectos a una actividad económica, pueden quedar exentos en el IP. [LIP, art. 4.Ocho].
- Además, la transmisión de dichos inmuebles por herencia o donación también puede disfrutar de una reducción del 95% en el ISD. [LISD, art. 20.2.c].

No obstante, aparte del requisito de que los inmuebles alquilados estén afectos a actividades económicas, existen otras condiciones que también deben tenerse en cuenta para disfrutar de los incentivos de empresa familiar; por ejemplo, tanto en el ISD como en el IP se exige asimismo que los rendimientos netos derivados de la actividad supongan la principal fuente de renta del titular de los inmuebles, y en el IP se añade la necesidad de que los inmuebles transmitidos se mantengan durante un cierto número de años.

Sociedades con inmuebles

Participaciones en sociedades. Estos incentivos también son aplicables cuando se poseen participaciones que representan, al menos, el 5% del capital de sociedades que, a su vez, tienen

inmuebles. En ese caso, la exención en el IP se aplica sobre las participaciones, y la reducción en el ISD, sobre la transmisión de éstas por herencia o donación.

Asimismo, si no se llega al 5% del capital, los incentivos pueden ser igualmente aplicables si el grupo familiar sí posee, como mínimo, el 20%.

Más del 50% del activo. Entre otros requisitos, al menos el 50% de los activos de la sociedad debe estar afecto a actividades económicas. Si no se alcanza dicho porcentaje, los incentivos no son aplicables en ninguna medida. [LIP, art. 4.Ocho.Dos; LISD, art. 20.2.c]. Al hacer este cálculo:

- No deben computarse los elementos no afectos ni los valores cuyo coste de adquisición no supere, en su conjunto, el importe de las reservas generadas por la realización de actividades económicas en los últimos diez años.
- En cualquier caso, este requisito puede incumplirse durante 90 días al año.

Una vez satisfecho el requisito, los incentivos de empresa familiar se aplican proporcionalmente al porcentaje del activo afecto a actividades económicas. Por ejemplo, si un 60% del activo está afecto, un 60% del valor de las participaciones que se posean estará exento en el IP.[RIP, art. 6.1; TS 16-07-2015].

Para que los inmuebles alquilados se consideren afectos a la actividad económica de arrendamiento es preciso que se cumpla el mismo requisito que en el IRPF: la empresa debe disponer de un empleado contratado a jornada completa que gestione el alquiler.[LIP, art. 4.Ocho.Dos.a].

Impuesto sobre Sociedades

Régimen de sociedades patrimoniales

Empleado. En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades (IS) –al igual que en el IRPF, el ISD y el IP–, para que se considere que la sociedad está llevando a cabo una actividad económica de alquiler es preciso que disponga de al menos un trabajador con contrato laboral y a jornada completa que se encargue de la gestión de los inmuebles.[LIS, art. 5.1].

Sociedad patrimonial. Esta regla afecta de forma directa a las sociedades cuyo activo está constituido principalmente por inmuebles arrendados. Cuando más de la mitad del activo de una sociedad está constituido por valores o no está afecto a una actividad económica, es de aplicación el régimen

desociedades patrimoniales [LIS, art. 5.2]. Así pues, el hecho de que los inmuebles se consideren afectos a una actividad evita la aplicación de dicho régimen.

Tener la consideración de entidad patrimonial impide la aplicación de diversos incentivos, como, por ejemplo, el régimen de pymes [LIS, art. 101] o la exención por doble imposición del 95% en la venta de las participaciones de la sociedad patrimonial.[LIS, art. 21.5].

Criterio más flexible

Grupos. Pues bien, en el IS el requisito de tener un empleado a jornada completa se aplica de forma flexible. En primer lugar, según la ley del IS, cuando una entidad forme parte de un grupo mercantil, a la hora de valorar la existencia de la actividad económica de alquiler se deben tener en cuenta todas las sociedades del grupo. Por tanto, existirá actividad económica cuando una sociedad tenga su activo principalmente constituido por inmuebles alquilados y cuando de la gestión de dichos alquileres se encargue un trabajador contratado por la propia empresa o por otra entidad del grupo.[LIS, art. 5.1].

Subcontrata. Por otro lado, Hacienda también acepta la existencia de actividad económica en el alquiler de inmuebles cuando la empresa arrendadora subcontrata a un tercero para gestionar los alquileres. Para ello, sólo es preciso que el tercero disponga de los medios necesarios para desempeñar tal actividad (por ejemplo, una gestoría). [DGT V1794-17 y V0090-24].

Hacienda considera que este criterio sólo es aplicable al IS, de modo que no se puede extrapolar ni al IRPF, ni al IP, ni al ISD. En dichos impuestos sigue siendo necesaria la contratación de una persona a jornada completa para que la actividad de alquiler se considere actividad económica (no es posible subcontratar la gestión a terceros).

Para disfrutar de los incentivos de empresa familiar en el ISD y en el IP, es preciso contratar un trabajador a jornada completa para gestionar los alquileres. En cambio, para disfrutar de los incentivos del IS, es suficiente con que una gestoría externa lo haga.