

Desde antaño las entidades que se dedican al arrendamiento de inmuebles han experimentado una gran inseguridad jurídica en cuanto a la tributación de sus operaciones se refiere. El problema viene dado porque la Ley de IRPF y, por remisión, también la Ley del IS, requieren la concurrencia de unos requisitos para que determinadas actividades se consideren *actividad empresarial*. A saber:

- Arrendamiento de inmuebles: local exclusivamente destinado a gestionar la actividad y el empleado a jornada completa (E&L).
- Compraventa de inmuebles: se eliminó el requisito de local y empleado (E&L) a partir del 1 de enero de 2007.

En ocasiones se ha intentado fundamentar y justificar estos requisitos en el *volumen de actividad*. De tal forma que la diferencia entre los rendimientos de capital inmobiliario (RCI) y los rendimientos de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles (RAE)

se encontraría en el *volumen de la actividad* de arrendamiento de inmuebles. En efecto, consideran que si los rendimientos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles son elevados resulta lógico pensar que la entidad en cuestión está desarrollando una actividad económica -de alquiler-, y no obteniendo meros rendimientos- digamos pasivos- derivados de un alquiler. No obstante lo anterior, es necesario señalar que, ni la Exposición de Motivos de la Ley de IRPF ni de la reforma llevada a cabo en la misma, establecen nada al respecto.

En su momento se discutió -y en ocasiones se sigue discutiendo- sobre si los requisitos de E&L se extienden a otras actividades empresariales relacionadas con la explotación de inmuebles como la promoción inmobiliaria, arrendamiento de salas de reuniones, actividad hotelera, arrendamiento de espacios en centros comerciales, etc.

Por otro lado, y en el caso de inmuebles ubicados en el extranjero controlados por filiales también radicadas en el

extranjero pero dominadas por una matriz española, cabe preguntarse sobre la necesidad de contar con empleado y local en cada sociedad filial extranjera.

Pues bien, a este respecto, como no podía ser menos, la inseguridad jurídica se hace notar. La Dirección General de Tributos (DGT) V0473/07 de 2 de marzo de 2007 y la V0509/ de 8 de marzo de 2007 vinieron a aceptar la reducción por reinversión a *nivel de grupo*. Por tanto, ¿podría defenderse que los requisitos de E&L deben darse también a *nivel de grupo*? A este respecto, se pronunció la DGT en su Consulta V0236/10 de 11 de febrero de 2010 estableciendo para la aplicación del art. 21 LIS los requisitos a nivel de grupo. El TEAC, por su parte, no sólo criticó el criterio adoptado por la DGT sino que vino a afirmar simple y llanamente que aquellos requisitos debe predicarse a *nivel individual*.

Temas controvertidos en la actualidad con pronunciamientos dispares:

- ¿Características del trabajador, esto es, trabajador por cuenta

ajena y a jornada completa o trabajador autónomo económicamente dependiente contratado para prestar servicios a jornada completa?

- ¿Los requisitos de E&L son requisitos necesarios o indiciarios de actividad empresarial?
- ¿Resulta aplicable el «*Régimen especial de entidades de reducida dimensión*» a entidades que se dedican, única y exclusivamente, al arrendamiento de inmuebles?
- ¿Es posible aplicar la deducción por reinversión de beneficios extraordinarias cuando los inmuebles transmitidos son existencias y no inmovilizado material? ¿Qué papel juega a este respecto la contabilización del inmovilizado material?

A la vista de todo lo expuesto, resulta obvia la necesidad de contar con un asesoramiento de la máxima calidad y excelencia a la hora de afrontar cualquier

tipo de inversión o actividad en el sector
inmobiliario.

En Madrid, a 4 de febrero de 2014