

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC052329

DGT: 30-09-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2548/2014

SUMARIO:

IRPF. Base imponible. Rendimientos del capital inmobiliario. Ingresos íntegros. Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no constituye una actividad económica, las rentas percibidas del mismo tendrán la consideración de rendimientos de capital inmobiliario a efectos de IRPF. Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, en los términos previstos en el art. 23.1 de la Ley del Impuesto y en los arts. 13 y 14 del Rgto IRPF.

IVA. Hecho imponible. Prestaciones de servicios. El propietario de la plaza de garaje que va a arrendar la misma, a efectos de IVA, tiene la condición de empresario y está obligado al cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el art. 164 de la Ley 37/1992 y, en particular, en este caso, a presentar declaraciones relativas al comienzo, modificación y cese de las actividades que determinen su sujeción al Impuesto.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 22.

Ley 37/1992 (Ley IVA), art. 11.

Descripción sucinta de los hechos:

Se describe en la cuestión planteada.

Cuestión planteada:

Cómo debe declarar en el IRPF la renta que percibirá el propietario de una plaza de garaje que decide arrendarla y obligaciones fiscales en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Contestación:**1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.**

La presente contestación parte de la hipótesis de que el citado arrendamiento no constituye una actividad económica, al no manifestarse la concurrencia de los dos requisitos establecidos en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre) —en adelante LIRPF—, consistentes en que se cuente para el desarrollo de la actividad de arrendamiento con un local destinado de forma exclusiva a la gestión de la actividad y que se cuente al menos con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de dicha actividad.

Partiendo de dicha hipótesis, las rentas derivadas del arrendamiento referido tendrán la consideración de rendimientos del capital inmobiliario para el arrendador, según lo establecido en el artículo 22.1 de la LIRPF, que dispone que “tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.”.

Al respecto, añade el apartado 2 de dicho artículo 22 de la LIRPF que “se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos deba satisfacer el adquirente, cesionario, arrendatario o subarrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.”

Para la determinación del rendimiento neto, se deducirán de los rendimientos íntegros, todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, en los términos previstos en el artículo 23.1 de la Ley del Impuesto, y en los artículos 13 y 14 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo).

2. Impuesto sobre el Valor Añadido.

El artículo 4, apartado uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE del 29 de diciembre) dispone que estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan en favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen.

El artículo 5, apartado uno, letra c) de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido dispone lo siguiente:

"Uno. A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se reputarán empresarios o profesionales:

(...)

c) Quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.

En particular, tendrán dicha consideración los arrendadores de bienes".

El artículo 11, apartado uno de la Ley 37/1992 dispone que a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, se entenderá por prestación de servicios toda operación sujeta al citado tributo que, de acuerdo con dicha Ley, no tenga la consideración de entrega, adquisición intracomunitaria o importación de bienes.

El artículo 11, apartado dos, número 2º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, dispone lo siguiente:

"Dos. En particular, se considerarán prestaciones de servicios:

(...)

2º. Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra."

De acuerdo con lo expuesto, el propietario de la plaza de garaje que va arrendar la misma tiene la consideración, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, de empresario o profesional según se desprende de lo establecido en el artículo 5, apartado uno, letra c) de la Ley 37/1992. El arrendamiento de dicha plaza de garaje es una prestación de servicios sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En su condición de empresario está obligado a darse de alta en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores, regulado en el artículo 2 y siguientes del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de aplicación de los tributos (BOE de 5 de septiembre).

En particular, estará obligado a cumplimentar el modelo 037 de declaración simplificada de alta, modificación y baja en el Censo de empresarios, profesionales y retenedores, aprobado por la Orden EHA/1274/2007, de 26 de abril (BOE de 10 de mayo).

El arrendador, en su condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, está obligado al cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el artículo 164 de la Ley 37/1992 y, en particular, en lo que es objeto de consulta, según el apartado uno, número

1º de dicho precepto a: "1º. Presentar declaraciones relativas al comienzo, modificación y cese de las actividades que determinen su sujeción al Impuesto".

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.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.