

BASE DE DATOS [NORMACEF](#)

Referencia: NFC059006

DGT: 14-03-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0984/2016

SUMARIO:

IS. Hecho imponible. Unas personas físicas y la entidad X dedicada al arrendamiento de inmuebles para lo cual cuenta con un local afecto a la actividad y una persona contratada a tiempo completo aportarán unas viviendas a una nueva sociedad (NEW) de manera que esta nueva sociedad forme parte del grupo de empresas de X. Si las entidades X y NEW formaran parte del mismo grupo, y el trabajador con el que cuenta X para la ordenación de la actividad de arrendamiento es una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, la entidad NEW desarrollaría una actividad económica de arrendamiento de inmuebles.

ISD. Adquisiciones mortis causa e inter vivos. Reducciones de la base imponible. Participaciones en entidades. La calificación como económica de la actividad de una entidad, individualmente considerada y exclusivamente en lo que respecta a la exención por la titularidad de sus participaciones en el IP se remite a lo que disponga la Ley del IRPF, que respecto a sociedades de arrendamiento de inmuebles, establece que es preciso que se cumpla el requisito previsto en el art. 27.2 de la Ley 35/2006 (Ley IRPF), que se cumple en la sociedad matriz pero no en las filiales, la actividad de estas últimas no se considerará económica a efectos de la exención en el impuesto patrimonial y, consecuentemente, tampoco procederán, respecto de éstas, las eventuales reducciones por transmisión *mortis causa e inter vivos*, porque no concurrirá la necesaria y previa exención en el impuesto patrimonial.

PRECEPTOS:

Ley 27/2014 (Ley IS), arts. 5 y 48.

Ley 19/1991 (Ley IP), art. 4.

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 27.

Ley 29/1987 (Ley ISD), art. 20.

Descripción sucinta de los hechos:

Las personas físicas consultantes se están planteando realizar una aportación de viviendas de su propiedad a una nueva sociedad (NEW) dedicada al arrendamiento de viviendas y que se sujetará al régimen especial establecido en el capítulo III del título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Por otro lado, la entidad X también se plantea realizar una aportación dineraria o no dineraria a la entidad NEW, que le suponga una titularidad de al menos un 5%, de manera que NEW forme parte del grupo de empresas de X.

La entidad X se dedica principalmente al arrendamiento de inmuebles para lo cual cuenta con un local afecto a la actividad y una persona contratada a tiempo completo.

Cuestión planteada:

Si a efectos del artículo 5 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para calificar la actividad de NEW como económica, computa la persona contratada en la entidad X.

Si tener el empleado en X podría suponerles problemas a la hora de aplicar las reducciones previstas en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para la transmisión de las empresas familiares.

Contestación:

Impuesto sobre Sociedades:

El capítulo III del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS en adelante), regula el régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

En concreto, el artículo 48.1 de la LIS dispone que "Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido. (...)".

En cuanto a la calificación de la actividad de arrendamiento como actividad económica, el artículo 5 de la LIS establece que:

“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.

(...)”

Por tanto, el artículo 5.1 de la LIS 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, entendiendo 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.

Si bien, el artículo 5 añade que 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. A estos efectos, el artículo 42 del Código de Comercio dispone que:

“(...)”

Existe un grupo cuando una sociedad ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras. En particular, se presumirá que existe control cuando una sociedad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra sociedad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

a) Posea la mayoría de los derechos de voto.

b) Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

c) Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

d) Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta. Este supuesto no dará lugar a la consolidación si la sociedad cuyos administradores han sido nombrados, está vinculada a otra en alguno de los casos previstos en las dos primeras letras de este apartado.

(...)”

De acuerdo con lo anterior, si las entidades X y NEW formaran parte del mismo grupo, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, y el trabajador con el que cuenta X para la ordenación de la actividad de arrendamiento es una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, de conformidad con el artículo 5.1 de la LIS, la entidad NEW desarrollaría una actividad económica de arrendamiento de inmuebles.

Impuesto sobre Patrimonio:

Con independencia de la consideración del concepto de actividad económica en función del grupo de sociedades a que se refiere el artículo 5 de la LIS, la calificación como económica de la actividad de una entidad, individualmente considerada y exclusivamente en lo que respecta a la exención por la titularidad de sus participaciones en el Impuesto sobre Patrimonio se remite, de acuerdo con lo que prevé el artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, reguladora del Impuesto, a lo que disponga la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En particular, respecto a sociedades de arrendamiento de inmuebles, será preciso que se cumpla el requisito previsto 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.

Aplicado ese criterio al supuesto que plantea el escrito de consulta, si el citado requisito del artículo 27.2 se cumple en la sociedad matriz pero no en las filiales, la actividad de estas últimas no se considerará económica a efectos de la exención en el impuesto patrimonial y, consecuentemente, tampoco procederán, respecto de éstas, las eventuales reducciones por transmisión “mortis causa” e “inter vivos” que se prevén en los apartados 2.c) y 6 del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, porque no concurrirá la necesaria y previa exención en el impuesto patrimonial.

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.