

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC059381

DGT: 26-04-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1839/2016

SUMARIO:

IRPF. Rendimientos de actividades económicas. Delimitación. Actividades empresariales. Arrendamiento de inmuebles. La contribuyente es propietaria en *proindiviso* de varios inmuebles que se encuentran arrendados y que forman parte de varias comunidades de bienes integradas por comuneros distintos y no coincidentes. En el caso de arrendamiento de bienes inmuebles, las diferencias de que dicho arrendamiento genere rendimientos del capital inmobiliario o rendimientos de actividades económicas deben valorarse de forma separada respecto de la actividad desarrollada por cada comunidad de bienes. En consecuencia, cada una de ellas debe cumplir los requisitos del art. 27.2 Ley 35/2006 (Ley IRPF), para considerar que dichos rendimientos derivan de la actividad de arrendamiento desarrollada por cada comunidad como actividad económica, sin que tenga incidencia alguna, lo dispuesto en el art. 5.1 Ley 27/2014 (Ley IS), de forma que en nada cambiaría esta respuesta el hecho de que a contribuyente contratase a un empleado para dedicarlo a la actividad de arrendamiento. En el caso de que la contribuyente, transmitiera la propiedad de las cuotas indivisas de los inmuebles, que ostenta en cada una de las comunidades de bienes, dejando de ser comunera, y siendo sustituida por una sociedad civil a la que se transmitiría su cuota de titularidad sobre los inmuebles tampoco cambiaría esta respuesta. En este caso, las distintas comunidades de bienes estarían formadas por los antiguos comuneros personas físicas y por un comunero persona jurídica -la sociedad civil-, que aunque cumpliera los requisitos para ser sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, por el art. 89.1.1ª.a) Ley 35/2006 (Ley IRPF), y por tanto, la normativa a aplicar para determinar la renta obtenida por la comunidad de bienes sería la del IRPF y cada comunidad de bienes seguiría necesitando cumplir los requisitos del art. 27.2 Ley 35/2006 (Ley IRPF), para la consideración como actividad económica de la actividad de arrendamiento desarrollada por cada uno de ellas. Por tanto, el hecho de que varias sociedades que son comuneras de una misma comunidad de bienes, no determina que dichas sociedades constituyan un grupo de sociedades, (art. 42 RD de 22 de agosto de 1885 (CCom)), no pudiéndose aplicar el art. 5.1 Ley 27/2014 (Ley IS).

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), arts. 35 y 88.

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 27.2 y 89.1.1ª.a).

Ley 27/2014 (Ley IS), art. 5.

Código Civil, art. 392.

RD de 22 de agosto de 1885 (CCom), art. 42.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es propietaria en *proindiviso* de varios inmuebles que se encuentran arrendados y que forman parte de varias comunidades de bienes integradas por comuneros distintos y no coincidentes.

El criterio de la Dirección General de Tributos sobre el cumplimiento del requisito de persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la consideración del arrendamiento como actividad económica es que dicho requisito debe cumplirse en sede de cada comunidad de bienes individualmente considerada. No obstante, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, ha introducido una novedad en su artículo 5.1, en el sentido de que en el supuesto de entidades que formen parte de un grupo de sociedades, el concepto de actividad económica se valorará teniendo en cuenta todas las sociedades integrantes del grupo, de manera que basta con cumplir el requisito de persona contratada en una de ellas para entenderse cumplido dicho requisito.

Cuestión planteada:

1. Si en el caso de que la consultante contratase a un empleado podría considerarse que realiza una actividad económica en base a la modificación introducida por la Ley 27/2014, y podría suponer un cambio interpretativo en la doctrina de la Dirección General de Tributos.

2. Si la respuesta fuese negativa, en caso de que la consultante aportase a una sociedad civil las cuotas de titularidad que ostenta en cada una de las comunidades de bienes, podría considerarse que la sociedad civil realiza una actividad económica de arrendamiento de inmuebles.

Contestación:

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las comunidades de bienes y demás entidades a las que se refiere el artículo 35 de la Ley General Tributaria no constituyen contribuyentes del Impuesto, sino que se configuran como una agrupación de los mismos que se atribuyen las rentas generadas en la entidad, tal como establece el artículo 8.3 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). Añade el artículo 88 del mismo texto legal que las rentas atribuidas tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan, para cada uno de los socios o comuneros.

De acuerdo con lo que antecede, en el caso concreto de arrendamiento de bienes inmuebles, las circunstancias que determinan que dicho arrendamiento genere rendimientos del capital inmobiliario o rendimientos de actividades económicas, en los términos del artículo 27.2 de la LIRPF, deben valorarse de forma separada respecto de la actividad desarrollada por cada comunidad de bienes.

En consecuencia, cada una de las comunidades de bienes existentes deberá cumplir los requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF para la consideración de la actividad de arrendamiento desarrollada por cada comunidad como actividad económica, sin que tengan incidencia alguna, a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (BOE de 28 de noviembre).

En cuanto a la segunda cuestión planteada, la aportación a una sociedad civil de las cuotas de titularidad que la consultante ostenta en cada una de las comunidades de bienes, debe tenerse en cuenta que el artículo 392 del Código Civil dispone que "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas". En consecuencia, las cuotas de titularidad que la consultante ostenta en cada una de las comunidades de bienes consisten precisamente en su porcentaje de propiedad sobre los bienes que integran las comunidades de bienes.

En el caso de transmitir la propiedad de las cuotas indivisas de los inmuebles, la consultante dejaría de ser comunera, siendo sustituida por la sociedad civil a la que ha transmitido su cuota de titularidad sobre los inmuebles. En consecuencia, las distintas comunidades de bienes estarían ahora formadas por los antiguos comuneros personas físicas y por un comunero persona jurídica –la sociedad civil-, que aunque cumpliera los requisitos para ser sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 89.1.1ª.a) de la LIRPF, la normativa a aplicar para determinar la renta obtenida por la comunidad de bienes sería la del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y, en consecuencia, cada comunidad de bienes seguiría necesitando cumplir los requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF para la consideración como actividad económica de la actividad de arrendamiento desarrollada por cada uno de ellas.

Y todo ello con independencia de que las personas físicas y las comunidades de bienes, por su naturaleza, no forman parte del "...grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio", a que se refiere el artículo 5 de la LIS, sin que tampoco la hipotética situación de copropiedad en que se encuentren varias sociedades que son comuneras de una misma comunidad de bienes, determine que dichas sociedades constituyan un grupo de sociedades, al no contemplarse dicha situación de copropiedad dentro de la definición de grupo de sociedades establecida en el referido artículo 42 del Código de Comercio.

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.