

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC059405

DGT: 20-04-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1745/2016

SUMARIO:

IS. Deducción por inversión de beneficios. *Adquisición de inmuebles a terceros.* Una entidad dedicada a la explotación de inmuebles adquiere dos inmuebles a dos sociedades diferentes pero con accionistas en común, si bien ninguna de las entidades transmitentes desarrolla la actividad de promoción inmobiliaria, por lo que se parte de la presunción de que a su vez dichas entidades adquirieron los inmuebles a terceros. Para aplicar la deducción por inversión de beneficios del art. 37 RDLeg. 4/2004 (TR Ley IS) es imprescindible que los elementos del inmovilizado que son objeto de la inversión tengan la consideración de nuevos, debiendo entenderse por nuevos, que son utilizados o puestos en condición de utilización por primera vez. Para que la compradora pudiera aplicar esta deducción, es imprescindible que ninguna de las entidades vendedoras hubiera utilizado los inmuebles con anterioridad. Cumplido este requisito, así como los establecidos sobre el volumen de la cifra de negocio, se tendrá derecho a una deducción en la cuota íntegra del 5 o del 10% en función de si procede la aplicación de la escala de gravamen del art. 114 o de la disp. adic. 12.^a RDLeg 4/2004 (TR Ley IS) sin incluir la contabilización del impuesto de sociedades.

PRECEPTOS:RDLeg. 4/2004 (TR Ley IS), arts. 37, 108 y 114 y disp. adic. 12.^a.**Descripción sucinta de los hechos:**

La entidad consultante A (compradora), se dedica a la explotación de inmuebles (arrendamientos).

Su accionariado está compuesto por la persona física 1 con un 42,18% de participación, la persona física 2 con un 42,18% y la persona física 3 con un 15,64%.

Por otra parte, la entidad B (vendedora) se dedica a Lavandería Industrial y es propietaria del 100% de un inmueble. Su accionariado está compuesto por la persona física 1 con un 70% de participación, por la persona física 2 con un 10% y por la persona física 3 con un 20%.

Y por otra parte, la entidad C (vendedora) se dedica a Comercio Mayor Textil y es propietaria del 100% de un inmueble. Su accionariado está compuesto por la persona física 1 con un 46,37% de participación, por la persona física 4 con un 26,49%, por la persona física 5 con un 26,49% y por la persona física 6 en un 0,65%.

Cuestión planteada:

Si la empresa consultante se puede acoger a los beneficios previstos en el artículo 37 del TRLIS en su redacción dada por el artículo 25 de la Ley 14/2013, por inversiones realizadas en inversiones inmobiliarias, nuevas o no, siempre que reúna el resto de requisitos exigidos.

Contestación:

El artículo 37 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "TRLIS"), aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (BOE de 11 de marzo), en su redacción dada por el artículo 25 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre (BOE de 28 de septiembre), de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, cuya redacción surtirá efectos para los beneficios que se generen en períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2013, regula la deducción por inversión de beneficios:

"1. Las entidades que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 108 y tributen de acuerdo con la escala de gravamen prevista en el artículo 114, ambos de esta Ley, tendrán derecho a una deducción en la cuota íntegra del 10 por ciento de los beneficios del ejercicio, sin incluir la contabilización del Impuesto sobre Sociedades, que se inviertan en elementos nuevos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias afectos a actividades económicas, siempre que cumplan las condiciones establecidas en este artículo.

Esta deducción será del 5 por ciento en el caso de entidades que tributen de acuerdo con la escala de gravamen prevista en la disposición adicional duodécima de esta Ley.

La inversión se entenderá efectuada en la fecha en que se produzca la puesta a disposición de los elementos patrimoniales, incluso en el supuesto de elementos patrimoniales que sean objeto de los contratos de

arrendamiento financiero a los que se refiere el apartado 1 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito. No obstante, en este último caso, la deducción estará condicionada, con carácter resolutorio, al ejercicio de la opción de compra.

(...)

2. La inversión en elementos patrimoniales afectos a actividades económicas deberá realizarse en el plazo comprendido entre el inicio del período impositivo en que se obtienen los beneficios objeto de inversión y los dos años posteriores o, excepcionalmente, de acuerdo con un plan especial de inversión aprobado por la Administración tributaria a propuesta del sujeto pasivo.

3. La deducción se practicará en la cuota íntegra correspondiente al período impositivo en que se efectúe la inversión.

(...)"

De acuerdo con lo anterior, en la medida en que la entidad consultante reúna los requisitos establecidos en el artículo 108 y tribute de acuerdo con la escala de gravamen prevista en el artículo 114 del TRLIS, o bien conforme a la escala establecida en la disposición adicional duodécima del mismo texto legal, tendrá derecho a una deducción en la cuota íntegra, del 10% o del 5% respectivamente, de los beneficios del ejercicio, sin incluir la contabilización del Impuesto sobre Sociedades, que se inviertan en elementos nuevos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias afectos a actividades económicas, siempre que se cumplan las restantes condiciones establecidas en este artículo 37 del TRLIS.

El TRLIS no contiene una definición del concepto de elementos nuevos. A estos efectos, debe entenderse un elemento como nuevo cuando sea utilizado o puesto en condiciones de funcionamiento por primera vez.

De los datos de la consulta se desprende que la entidad consultante adquiere dos inmuebles, uno de ellos de la sociedad B y otro de la entidad C. Si bien, ninguna de las entidades transmitentes de los inmuebles desarrolla una actividad de promoción inmobiliaria, por lo que se parte de la presunción de que a su vez dichas entidades adquirieron los mencionados inmuebles de terceros.

Por tanto, para que la entidad consultante se pudiera beneficiar de la deducción por inversión de beneficios del artículo 37 del TRLIS, es imprescindible que ninguna de las entidades (B, C y los transmitentes previos) hubiera utilizado los inmuebles con anterioridad. Puesto que el escrito de la consulta no aporta información al respecto, este Centro Directivo no se puede pronunciar sobre la aplicabilidad de la deducción por inversión de beneficios en sede de la entidad consultante.

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.