

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC066091

DGT: 18-07-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1897/2017

**SUMARIO:**

**IRPF. Rendimientos de actividades económicas. Delimitación. Actividades empresariales. Elementos patrimoniales afectos. Afectación. Desafectación.** *Puede darse una mera situación de inactividad transitoria y no el cese, aun cuando la empresa se dé de baja de la actividad.* El contribuyente procedió a darse de baja de la actividad de promoción y construcción inmobiliaria en 2016. No obstante, todavía tiene existencias de su actividad que prevé vender en 2017 y que está comercializando a través de una empresa ajena. Una vez terminadas las obras, los solares, pisos o locales promovidos pueden no enajenarse, pero este hecho no supone que tales bienes dejen de estar afectos a la actividad promotora. En caso de cese, los inmuebles dejarán de estar afectos a la actividad económica, por lo que deberá computar como rendimiento de la actividad económica el valor de mercado de las existencias, en este caso, los inmuebles, en el momento de la desafectación. En este supuesto, el contribuyente se dio de baja de la actividad, pero prevé vender las existencias después, las cuales se comercializarían a través de una empresa ajena. Esto implica que el contribuyente se encuentra en una situación de inactividad, es decir, de paralización transitoria, pero sin tener lugar el cese en el desarrollo de su actividad. En consecuencia, las viviendas seguirán afectas a la actividad económica como existencias y su transmisión en 2017 dará lugar a la obtención de rendimientos de actividades económicas. Con lo cual, cabe afirmar que en el ámbito del IRPF la presentación de la declaración de cese en el ejercicio de una actividad no produce, por sí misma, dicho cese.

**PRECEPTOS:**

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 27 y 28.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante procedió a darse de baja de la actividad de promoción y construcción inmobiliaria con fecha 31 de diciembre de 2016. No obstante, todavía tiene existencias de su actividad que prevé vender en 2017 y que está comercializando a través de una empresa ajena al consultante.

**Cuestión planteada:**

Trascendencia fiscal de dicha situación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

**Contestación:**

En el caso planteado, la actividad de promoción inmobiliaria constituye, en todo caso, una actividad económica, al existir una ordenación por cuenta propia de medios productivos. En relación con esta actividad no han de cumplirse los requisitos del apartado 2 del artículo 27 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 del día 29), que se refiere a la actividad de arrendamiento de inmuebles, actividad distinta de la promoción inmobiliaria.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que la actividad de promoción inmobiliaria suele exigir el transcurso de un plazo más o menos dilatado desde el inicio de las actividades hasta la transmisión de los bienes producidos. Es posible que, una vez terminadas las obras, los solares, pisos o locales promovidos no se enajenen por circunstancias propias del mercado. Pero este hecho no supone que tales bienes dejen de estar afectos a la

actividad promotora, ya que la finalidad implícita de esta actividad es la de poner en el mercado inmobiliario los bienes resultantes de un proceso de transformación. En definitiva, la paralización transitoria de la actividad no implica el cese de la misma, por lo que los inmuebles siguen teniendo la consideración de activos afectos a dicha actividad de promoción en condición de existencias.

No obstante lo anterior, al igual que en cualquier otra actividad económica, es posible cesar en la actividad de promoción inmobiliaria. Eso sí, deberá acreditarse por cualquier medio válido que realmente se ha cesado en la actividad de promoción inmobiliaria y que no se trata de una situación de paralización transitoria, correspondiendo su valoración a los órganos de inspección y comprobación de la Administración tributaria. Como consecuencia de dicho cese, los inmuebles dejarán de estar afectos a la actividad económica, por lo que deberá computar como rendimiento de la actividad económica el valor de mercado de las existencias, en este caso, los inmuebles, en el momento de la desafectación, tal y como dispone el artículo 28.4 de la Ley del Impuesto.

En el supuesto planteado, el consultante indica que se dio de baja de la actividad el 31 de diciembre de 2016, si bien prevé vender las existencias en su poder a lo largo de 2017, las cuales se están comercializando a través de una empresa ajena al consultante. De lo manifestado parece deducirse que el consultante se encuentra en una situación de inactividad en mayor o menor medida, es decir, de paralización transitoria, pero que no ha tenido lugar el cese en el desarrollo de su actividad.

En consecuencia, las viviendas seguirán afectas a la actividad económica como existencias y su transmisión en 2017 dará lugar a la obtención de rendimientos de actividades económicas.

Por último cabe afirmar que en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la presentación de la declaración de cese en el ejercicio de una actividad no produce, por sí misma, dicho cese.

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.