

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC080829

DGT: 04-08-2021

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2227/2021

SUMARIO:

IRPF. Regímenes especiales. Atribución de rentas. Calificación de la renta atribuida. *Arrendamiento de inmuebles. Contratación de uno de los comuneros para la gestión de la actividad.* Respecto al requisito de que el arrendador tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, para que la actividad de arrendamiento de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial, éste sólo se entenderá cumplido si dicho contrato es calificado como laboral y si es a jornada completa. No obstante, en cualquier caso, dicho requisito implica que el arrendador -o los arrendadores copropietarios de los inmuebles, en caso de existencia de una comunidad de bienes- utilicen, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa en la gestión de la actividad, sin que pueda entenderse cumplido por las tareas de gestión realizadas por ellos mismos. Con lo cual dicho requisito no se cumpliría en el caso de que no se vaya a contratar a un tercero para la gestión de la actividad, sino a un comunero, por lo que en la actividad de arrendamiento realizada por la contribuyente no existiría esa infraestructura mínima requerida.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 27.2.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es copropietaria de inmuebles dedicados al arrendamiento en régimen de comunidad de bienes.

Tiene planteado desarrollar dicha actividad de arrendamiento como actividad económica, a efectos de lo cual tendría un local afecto como oficina y se celebraría con uno de los comuneros un contrato laboral a jornada completa para la gestión de la actividad.

Cuestión planteada:

Si se cumplirían los requisitos para la consideración como actividad económica de la actividad de arrendamiento.

Contestación:

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), establece que se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Debe tenerse en cuenta que la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias (BOE de 28 de noviembre), suprimió el requisito referido a la existencia de un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad de arrendamiento exigido en la normativa anterior.

La finalidad de este artículo es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial, requisitos que inciden en la necesidad de una infraestructura mínima, de una organización de medios empresariales, para que esta actividad tenga tal carácter.

Por lo que se refiere al requisito de que el arrendador tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, éste sólo se entenderá cumplido si dicho contrato es calificado como laboral por la normativa laboral vigente, cuestión ajena al ámbito tributario, y es a jornada completa. No obstante, en cualquier caso dicho requisito implica que el arrendador -o los arrendadores copropietarios de los inmuebles, en caso de existencia de una comunidad de bienes- utilicen, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada

completa en la gestión de la actividad, sin que pueda entenderse cumplido por las tareas de gestión realizadas por ellos mismos.

Dicho requisito no se cumpliría en el caso consultado, ya que se manifiesta que no se va a contratar a un tercero para la gestión de la actividad de arrendamiento, por lo que en la actividad de arrendamiento realizada por la consultante no existiría esa infraestructura mínima requerida por el artículo 27.2 de la Ley del Impuesto para considerar que la actividad de arrendamiento se realiza como una actividad económica.

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 Internet del Ministerio de Hacienda y Administraciones Publica