

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC088079

DGT: 13-12-2023

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3227/2023

### SUMARIO:

**IAE. Tarifas. Clasificación de actividades. Actividades empresariales. Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres. Alquiler de bienes inmuebles. Sociedad dedicada al alquiler de vivienda.** Una persona va a va a constituir una sociedad dedicada al alquiler de viviendas. Se clasifican en el Epígrafe 861.1 de la Secc. 1.<sup>a</sup> la actividad empresarial de «Alquiler de viviendas», el cual comprende el alquiler, con o sin opción de compra, de toda clase de inmuebles destinados a vivienda (Nota 1.<sup>a</sup>), cuya cuota de ámbito nacional consiste en el 0,10 por 100 del valor catastral asignado a todas las viviendas a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tributando por cuota cero aquellos sujetos pasivos cuyas cuotas sean inferiores a 601,01 euros (Nota 2.<sup>a</sup>). La tributación por la referida rúbrica tendrá lugar por aquellas viviendas que se hallen efectivamente alquiladas. Así pues, el sujeto pasivo deberá presentar declaración de alta por el impuesto cuando el valor catastral de las viviendas efectivamente alquiladas en todo el territorio nacional supere los 601.012 euros. No obstante, el art. 82.1 b) TRLRHL, dispone que están exentos del pago del IAE los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella. Esta consulta reemplaza y deja sin contenido la Consulta DGT V2272/2023 de 27-07-2023 (NFC086942).

### PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 78 a 91.

RDLeg. 1175/1990 (Tarifas e Instrucción IAE), Tarifas, Secc. 1.<sup>a</sup>, Epígrafe 861.1.

#### Descripción sucinta de los hechos:

El consultante va a constituir una sociedad dedicada al alquiler de viviendas.

#### Cuestión planteada:

Se plantea si tiene que tributar por la totalidad de las viviendas ofrecidas o sólo por las efectivamente alquiladas.

#### Contestación:

El Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) se regula en los artículos 78 a 91 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Las Tarifas del impuesto, aprobadas junto con la Instrucción para su aplicación por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, clasifican en el epígrafe 861.1 de la sección primera la actividad empresarial de “Alquiler de viviendas”, el cual comprende el alquiler, con o sin opción de compra, de toda clase de inmuebles destinados a vivienda (nota 1.<sup>a</sup>), cuya cuota de ámbito nacional consiste en el 0,10 por 100 del valor catastral asignado a todas las viviendas a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tributando por cuota cero aquellos sujetos pasivos cuyas cuotas sean inferiores a 601,01 euros (nota 2.<sup>a</sup>).

A estos efectos, cabe señalar que la tributación por la referida rúbrica tendrá lugar por aquellas viviendas que se hallen efectivamente alquiladas.

Así pues, el sujeto pasivo deberá presentar declaración de alta por el impuesto cuando el valor catastral de las viviendas efectivamente alquiladas en todo el territorio nacional supere los 601.012 euros.

No obstante, el artículo 82.1.b) del TRLRHL, dispone que están exentos del pago del IAE:

“b) Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella.

A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando esta se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.”.

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 Función Pública.