

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC088378

DGT: 29-02-2024

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0233/2024

SUMARIO:

IAE. Tarifas. Clasificación de actividades. Alquiler de inmuebles. *Tributación por los locales efectivamente alquilados.* Una sociedad va a constituir una sociedad dedicada al alquiler de locales comerciales. El sujeto pasivo deberá presentar declaración de alta por el impuesto cuando el valor catastral de los locales industriales y demás bienes comprendidos en el epígrafe, efectivamente alquilados en todo el territorio nacional, supere los 601.012 euros. No obstante, el art. 82.1 b) del 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.

PRECEPTOS:

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

RDLeg. 1175/1990 (Tarifas e Instrucción IAE), Tarifas, Secc. 1.ª, Epígrafe 861.2.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante va a constituir una sociedad dedicada al alquiler de locales comerciales

Cuestión planteada:

Se plantea si tiene que tributar por la totalidad de los locales ofrecidos o sólo por los efectivamente alquilados.

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 861.2 de la sección primera la actividad empresarial de "Alquiler de locales industriales y otros alquileres n.c.o.p.", el cual comprende el arrendamiento de terrenos, locales industriales, de negocios y demás bienes inmuebles de naturaleza urbana no clasificados en el epígrafe anterior, es decir, inmuebles destinados a vivienda (nota 1ª), cuya cuota de ámbito nacional consiste en el 0,10 por 100 del valor catastral asignado a los locales industriales y demás bienes comprendidos en este epígrafe a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tributando por cuota cero aquellos sujetos pasivos cuyas cuotas sean inferiores a 601,01 euros (nota 2ª).

A estos efectos, cabe señalar que la tributación por la referida rúbrica tendrá lugar por aquellos locales industriales y demás bienes comprendidos en el mencionado epígrafe que se hallen efectivamente alquilados.

Así pues, el sujeto pasivo deberá presentar declaración de alta por el impuesto cuando el valor catastral de los locales industriales y demás bienes comprendidos en el epígrafe, efectivamente alquilados 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.