

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

Referencia: NFJ068937

**AUDIENCIA NACIONAL**

Sentencia de 19 de octubre de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 734/2015

**SUMARIO:**

**Sociedades patrimoniales. Entidades de mera tenencia de bienes. Promoción inmobiliaria.** La entidad, que en 2006 había presentado su autoliquidación del IS por el régimen general, solicitó la rectificación para aplicar el régimen de sociedades patrimoniales. La sociedad, que estaba matriculada en el IAE en la actividad de promoción inmobiliaria, había sido constituida mediante la aportación de varias fincas, si bien únicamente desarrolló una promoción sobre una de ellas, construyendo y vendiendo varias viviendas en 2005. El resto de las fincas eran rústicas y sobre algunas de ellas se desarrollaba una actividad agrícola por otra entidad a la que se habían cedido las fincas. La Administración entiende que el hecho de que en 2006 los ingresos procedan de la venta de un terreno, aunque sobre el mismo no se hubieran realizado actuaciones urbanísticas, no permite la aplicación del régimen de sociedades patrimoniales. Sin embargo, para el tribunal la entidad ha acreditado que la única promoción inmobiliaria fue la realizada el año anterior, que en las fincas transmitidas en 2006 se llevaba a cabo una efectiva actividad agrícola y que carecía de personal y no efectuaba una ordenación de medios para que se califique su actividad como económica. El estar dado de alta en IAE no implica necesariamente que se ejerza la actividad. Procede la estimación del recurso.

**PRECEPTOS:**

RDLeg 4/2004 (TR Ley IS), art. 61.

**PONENTE:***Don Jesús María Calderón González.*

Magistrados:

Don JESUS MARIA CALDERON GONZALEZ  
Don MANUEL FERNANDEZ-LOMANA GARCIA  
Don FERNANDO ROMAN GARCIA  
Don SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO

**AUDIENCIA NACIONAL**

Sala de lo Contencioso-Administrativo

SECCIÓN SEGUNDA

Núm. de Recurso: 0000734 / 2015

Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO

Núm. Registro General: 06487/2015

Demandante: LÍNEA 2010, S.L.

Procurador: MARÍA CRUZ REIG GASTÓN

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL

Abogado Del Estado

Ponente Ilmo. Sr.: D. JESÚS MARÍA CALDERÓN GONZALEZ

SENTENCIA Nº:

Ilmo. Sr. Presidente:

D. JESÚS MARÍA CALDERÓN GONZALEZ

Ilmos. Sres. Magistrados:

D. MANUEL FERNÁNDEZ LOMANA GARCÍA

D. FERNANDO ROMÁN GARCÍA

D<sup>a</sup>. SANDRA MARIA GONZÁLEZ DE LARA MINGO

Madrid, a diecinueve de octubre de dos mil diecisiete.

Visto el recurso contencioso-administrativo que ante esta Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional y bajo el número 734/2015, se tramita a instancia de LÍNEA 2010, S.L., representada por la Procuradora doña María Cruz Reig Gastón, contra resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 8 de enero de 2015, relativa al Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2006; y en el que la Administración demandada ha estado representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado, siendo la cuantía del mismo 6.835.830,49 euros.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

- La parte indicada interpuso, en fecha, 30 de octubre de 2015, este recurso respecto de los actos antes aludidos, admitido a trámite y reclamado el expediente administrativo, se entregó éste a la parte actora para que formalizara la demanda, lo que hizo en tiempo; y en ella realizó una exposición fáctica y la alegación de los preceptos legales que estimó aplicables, concretando su petición en el suplico de la misma, en el que literalmente dijo:

### "SUPPLICO

Que, admitiendo el presente escrito, tenga por formalizada demanda contra la Resolución dictada, con fecha 8 de enero de 2015 por el Tribunal Económico-Administrativo Central identificada en el antecedente de hecho sexto, y por devuelto el expediente administrativo y, previos los trámites legales preceptivos, dicte en su día Sentencia en la que declare la nulidad de la Resolución antes citada y la de los actos administrativos de los que ésta trae causa, ordenando la devolución en favor de mi representada de las cantidades en concepto de Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2006, que por ella fueron indebidamente ingresadas junto con los intereses que legalmente correspondan."

**Segundo.**

De la demanda se dio traslado al Sr. Abogado del Estado, quien en nombre de la Administración demandada contestó en un relato fáctico y una argumentación jurídica que sirvió al mismo para concretar su oposición al recurso en el suplico de la misma, en el cual solicitó:

"SUPLICA A LA SALA, que teniendo por presentado este escrito, se admita y se tenga por CONTESTADA DEMANDA dictándose, tras lo trámites legales, sentencia en la que se desestime íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el demandante con expresa condena en costas."

**Tercero.**

Acordado el recibimiento a prueba del recurso por auto de 14 de marzo de 2016, con el resultado obrante en autos, siguió el trámite de Conclusiones, a través del cual las partes por su orden, han concretado sus posiciones y reiterado sus respectivas pretensiones, tras lo cual quedaron los autos pendientes de señalamiento, lo que se hizo constar por medio de diligencia de ordenación de 21 de abril de 2017 y finalmente, mediante providencia de 28 de septiembre de 2017 se señaló para votación y fallo el 11 de octubre de 2017, fecha en la que efectivamente se deliberó y votó.

**Cuarto.**

En la tramitación del presente recurso contencioso-administrativo se han observado las prescripciones legales exigidas por la Ley reguladora de esta Jurisdicción, incluida la del plazo para dictar sentencia. Y ha sido Ponente el Ilmo. Sr. D. JESÚS MARÍA CALDERÓN GONZALEZ, Presidente de la Sección, quien expresa el criterio de la Sala.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS****Primero.**

El presente recurso contencioso administrativo se interpone por la representación de la entidad Línea 2010, S.L., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 8 de enero de 2015, desestimatoria del recurso de alzada promovido contra la resolución del TEAR de Madrid de fecha 24/09/2013, recaída en la reclamación nº 28-15144-2011, promovida contra el acuerdo dictado por la Administración de la AEAT de Colmenar Viejo, por el concepto IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES, ejercicio 2006, con una cuantía de 6.835.830,49 euros.

Son antecedentes a tener en cuenta en la presente resolución y así derivan del expediente administrativo los siguientes:

**PRIMERO:** En plazo reglamentario la reclamante presentó autoliquidación por el Impuesto y ejercicio reseñados, aplicando los incentivos de las empresas de reducida dimensión, resultando una deuda a ingresar de 11.956.258,08 €, ingresados el 26/07/2007.

**SEGUNDO:** En fecha 30/10/2009 la interesada presentó escrito solicitando la rectificación de la anterior autoliquidación, en el sentido de que entendía aplicable el régimen especial de las sociedades patrimoniales, de lo que se desprendería una devolución de ingresos indebidos de 6.835.830,49 €, diferencia entre la cantidad pagada de 11.956.258,08 € y la cantidad que se debió pagar de 5.120.427,59 €, cantidad esta última derivada de aplicar el tipo del 15% a la ganancia patrimonial de 34.307.032,18 obtenida por la venta de una finca rústica y de aplicar el tipo del 40% sobre unos ingresos financieros de 42.708,18 €, y tras deducir las retenciones y pagos a cuenta correspondientes.

**TERCERO:** Notificada la propuesta de resolución y concedido el trámite de audiencia correspondiente, y habiendo sido presentadas alegaciones, fue dictado en fecha 27/05/2011 por la Administración de la AEAT de Colmenar Viejo acuerdo de Resolución de Rectificación de Autoliquidación, desestimando la solicitud presentada

por no aportar pruebas suficientes que desvirtúen lo que la entidad consigna en su autoliquidación y que justifiquen las modificaciones introducidas con respecto a la autoliquidación presentada. Considera el órgano gestor que el beneficio obtenido en la venta de la finca rústica efectuada en el ejercicio 2006 se debe entender realizada en el marco de una actividad económica.

El acuerdo fue notificado en fecha 09/06/2011.

CUARTO: Contra el acuerdo dictado fue interpuesta ante el TEAR de Madrid reclamación económico-administrativa, que fue tramitada con el nº 28/15144/2011. El TEAR resolvió en fecha 24/09/2013, acordando desestimar la reclamación interpuesta. El fallo fue notificado en fecha 17/10/2013.

QUINTO: Contra la Resolución dictada fue interpuesto recurso de alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central en fecha 15/11/2013 alegando, en síntesis, que en el ejercicio 2006 no se ejerció por parte de Línea 2010 S.L. actividad económica alguna, ni de promoción inmobiliaria ni de ningún otro tipo. Por lo tanto, el beneficio obtenido en la venta de la finca en ningún caso podía ser considerado como un beneficio procedente de actividades económicas, por lo que dicho beneficio no podía ser computado a la hora de determinar el activo no afecto. Siendo así, se cumplirían todos los requisitos exigidos en el artículo 61 del TRLIS para la aplicación de régimen de sociedades patrimoniales.

SEXTO: En fecha 8 de enero de 2015, el Tribunal Económico Administrativo Central (en adelante TEAC) dictó resolución desestimando el recurso de alzada, desestimación que constituye el objeto del presente recurso.

## Segundo.

La recurrente aduce el siguiente motivo de impugnación:

- Nulidad de la resolución impugnada al ser procedente la aplicación del régimen de sociedades patrimoniales a su representada en el ejercicio 2006.

a) Planteamiento de la cuestión y análisis normativo.

b) Más del 50 por 100 del activo de Línea 2010, S.L. se encontraba no afecto a actividades económicas durante al menos 90 días en el ejercicio 2006, hechos probados,

b.1., Línea 2010, S.L. no ejercía la promoción inmobiliaria (ni ninguna otra) en el ejercicio 2006.

b.2. Irrelevancia del alta en el epígrafe 834 para concluir la realización de una actividad de promoción inmobiliaria si las circunstancias de hecho permiten acreditar que no se desarrolla dicha actividad.

b.3. En todo caso, la plusvalía derivada de la finca no sería un beneficio empresarial sino una ganancia patrimonial

En este sentido la demandante expone que la sociedad Línea 2010, S.L. se constituyó el 9 de agosto del ejercicio 2001 por medio de la aportación de una serie de fincas que pertenecían al patrimonio del grupo familiar y entre las que cabía diferenciar dos grupos patrimoniales: (i) uno primero integrado por 3 fincas urbanas sitas en el término municipal de Torrejón del Rey (Guadalajara) y (ii) otro segundo integrado por 2 fincas rústicas (la finca 81 y la finca 83) situadas en Meco y Azuqueca de Henares, respectivamente, en las que se desarrollaban, incluso desde antes de su aportación, explotaciones agrícolas. Este extremo resulta probado mediante la aportación de la correspondiente escritura de constitución de la entidad al escrito de solicitud de rectificación de autoliquidación del que trae causa el presente recurso, copia del cual ha sido acompañada como anexo I al escrito rector.

Como también se expuso y acreditó en el mencionado escrito de impugnación de autoliquidación y en el resto de fases administrativas, la entidad únicamente desarrolló una actividad de promoción inmobiliaria en relación, exclusivamente, con una de las fincas urbanas integrantes del activo de la compañía desde el momento de su constitución.

Dicha actividad se limitó, como ya se dijo, a la construcción y posterior venta en el ejercicio 2005 de cuatro viviendas construidas en una de las fincas urbanas sita en el término municipal de Torrejón del Rey. Y dicha actividad fue una actividad accesoria y residual, tanto si atendemos al número de metros cuadrados a los que se refirió (únicamente se realizaron actuaciones de promoción inmobiliaria respecto de 939 metros cuadrados de los más de 590.000 metros cuadrados -59 hectáreas- que formaban parte del activo de mi representada) como si atendemos a los rendimientos que se obtuvieron con el ejercicio de las mismas (los ingresos obtenidos con la venta de las 4 viviendas ascendieron a 771.253,03 euros, que supusieron un beneficio de 391.659,13 euros).

Ni antes, ni con posterioridad a dicha fecha, se volvió a efectuar ningún tipo de actuación relacionada con la actividad de promoción inmobiliaria por lo que no es posible pretender que ese ejercicio puntual, accesorio y

residual de la actividad en un momento muy concreto del tiempo supusiera el ejercicio continuado de dicha actividad por parte de mi representada. Así, en el ejercicio 2006 (que es el que nos ocupa) no se ejerció por parte de mi representada la actividad de promoción inmobiliaria ni ninguna otra actividad económica.

### Tercero.

La resolución del TEAC desestima en su Fundamento de Derecho Segundo su alegación en base a las siguientes consideraciones:

"SEGUNDO: La regulación del régimen a que nos referimos se encuentra en el artículo 61 del TRLIS, que en su primer apartado señala, según la redacción vigente en el período que nos ocupa, lo siguiente:

"7. Tendrán la consideración de sociedades patrimoniales aquellas en las que concurren las circunstancias siguientes:

a) Que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o que más de la mitad de su activo no esté afecto a actividades económicas.

Para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella, se estará a lo dispuesto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tanto el valor del activo como el de los elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas será el que se deduzca de la contabilidad, siempre que ésta refleje fielmente la verdadera situación patrimonial de la sociedad.

A efectos de determinar la parte del activo que está constituida por valores o elementos patrimoniales no afectos:

1º No se computarán los valores siguientes:

Los poseídos para dar cumplimiento a obligaciones legales y reglamentarias.

Los que incorporen derechos de crédito nacidos de relaciones contractuales establecidas como consecuencia del desarrollo de actividades económicas.

Los poseídos por sociedades de valores como consecuencia del ejercicio de la actividad constitutiva de su objeto.

Los que otorguen, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto y se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación siempre que, a estos efectos, se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en este párrafo a).

2º No se computarán como valores ni como elementos no afectos a actividades económicas aquellos cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio año como en los últimos 10 años anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores a que se refiere el último inciso del párrafo anterior, cuando los ingresos obtenidos por la entidad participada procedan, al menos en el 90 por 100, de la realización de actividades económicas.

b) Que más del 50 por 100 del capital social pertenezca, directa o indirectamente, a 10 o menos socios o a un grupo familiar, entendiéndose a estos efectos que éste está constituido por el cónyuge y las demás personas unidas por vínculos de parentesco, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el cuarto grado, inclusive.

Las circunstancias a que se refiere este apartado deberán concurrir durante más de 90 días del ejercicio social."

La Administración de la AEAT considera que la sociedad no cumple el requisito establecido en el artículo 61.1.a), según el cual más de la mitad del activo de la sociedad tiene que estar constituido por valores o no estar afecto a actividades económicas, y por tanto la entidad no puede ser considerada sociedad patrimonial, ni aplicar el régimen especial. Para determinar la parte del activo que está constituida por valores o elementos patrimoniales no

afectos, establece el número 2º del citado artículo que no se computarán aquellos cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio año como en los últimos diez años anteriores. Considera el órgano gestor que el beneficio obtenido en la venta de la finca rústica efectuada en el ejercicio 2006 se entiende realizada en el marco de su actividad económica, lo cual se confirma con los hechos siguientes:

1. En el artículo 2 de los estatutos de la sociedad se dice que el objeto de la misma es la explotación de las fincas en general, la compra, venta, arrendamiento, edificación de solares, pisos y locales, la construcción y promoción de todo tipo de inmuebles, ya sea para terceros o para la propia sociedad, compraventa y explotación de los mismos y del suelo urbano.

En este sentido, señala el órgano gestor que el sujeto pasivo ejercía la actividad de promoción inmobiliaria, como lo demuestra el hecho de que en 2005 realizó la construcción y venta de cuatro viviendas.

2. En segundo lugar, la sociedad está dada de alta en el IAE, en la actividad de servicios de la propiedad inmobiliaria e industria (epígrafe 834) desde el 20/11/2004 hasta el 20/09/2006, desarrollándose la misma en un local según su propia declaración situado en la calle Temple, 21, de Tres Cantos, Madrid.

3. Hasta el ejercicio 2005 había tenido un trabajador por cuenta Ajena

4. En todo caso, y no obstante lo anterior, según consulta de la DGT V0211-06, en la promoción inmobiliaria no se aplica el requisito de tener local y persona empleada para la consideración de dicha promoción inmobiliaria como actividad económica.

Alega la sociedad ante este Tribunal que Línea 2010 S.L. se constituyó el 9 de agosto del ejercicio 2001 por medio de la aportación de una serie de fincas que pertenecían al patrimonio del grupo familiar y entre las que cabía diferenciar dos grupos patrimoniales: uno primero integrado por tres fincas urbanas sitas en el término municipal de Torrejón del Rey (Guadalajara) y otro segundo integrado por dos fincas rústicas (la finca 81 y la finca 83) situadas en Meco y Azuqueca de Henares, respectivamente, en las que se desarrollaban, incluso desde antes de su aportación, explotaciones agrícolas. La entidad únicamente desarrolló una actividad de promoción inmobiliaria en relación, exclusivamente, con una de las fincas urbanas integrantes del activo de la compañía desde el momento de su constitución. Dicha actividad se limitó a la construcción y posterior venta en el ejercicio 2005 de cuatro viviendas construidas en una de las fincas urbanas sita en el término municipal de Torrejón del Rey. Con posterioridad a dicha fecha, no se volvió a efectuar ningún tipo de actuación relacionada con la actividad de promoción inmobiliaria, por lo que no es posible pretender que ese ejercicio puntual, accesorio y residual de la actividad en un momento muy concreto del tiempo supusiera el ejercicio continuado de dicha actividad. Así, en el ejercicio 2006 no se ejerció la actividad de promoción inmobiliaria ni ninguna otra actividad económica.

En relación con las fincas rústicas, alega que sobre ellas se llevaba a cabo de forma efectiva una actividad agrícola, pero no directamente por la interesada; que cedió la explotación agrícola de dichas fincas a la entidad Sólido Secano S.L. En el ejercicio 2006 la entidad carecía de personal y no llevaba a cabo ninguna ordenación de medios materiales o personales que pudiera ser considerada como actividad económica.

Considera irrelevante el alta en el epígrafe 834 para concluir la realización de una actividad de promoción inmobiliaria si las circunstancias de hecho permiten acreditar que no se desarrolla dicha actividad. Así, no haber causado baja en el epígrafe 834 una vez producido el cese efectivo de la actividad de promoción, que tuvo lugar en el ejercicio 2005, no significa el ejercicio material y efectivo de las actividades económicas para las que el alta en el referido epígrafe facultaba. Respecto a la repercusión de IVA en la venta de la finca, alega que ser empresario a efectos de IVA no supone que los rendimientos obtenidos en la enajenación de un bien respecto del que se repercutió IVA deban ser considerados rendimientos de actividades económicas. La condición de empresario a efectos de IVA no supone ni implica el que se posea dicha condición a efectos de otros impuestos (IRPF o IS).

Defiende que no solo no se realizó actividad de promoción inmobiliaria, sino que no se ejerció ninguna otra actividad económica en el ejercicio 2006 (ni respecto de la finca enajenada ni respecto de ninguna de las otras fincas integrantes del patrimonio de la compañía). Las dos únicas actividades que, en su caso, podrían haber sido realizadas en el ejercicio 2006 con ocasión de la transmisión de la finca rústica enajenada serían, o bien la actividad de compraventa, o bien la actividad agrícola. Pero, para el caso concreto de la compraventa de inmuebles, la norma de IRPF exigía de forma expresa que concurren las siguientes circunstancias: que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad y que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Por

tanto, teniendo en cuenta que Línea 2010, S.L. carecía absolutamente de medio alguno y no dispone de una organización por cuenta propia de factores de producción con la finalidad de intervenir en la producción de bienes y servicios, no cabe sino concluir que el beneficio obtenido por la venta de dicha finca agrícola no debe ser calificado como un beneficio derivado de una actividad económica. Y por lo que se refiere a la actividad agrícola, la misma no era realizada por la entidad, sino por un tercero.

Así las cosas, nos encontramos que la entidad, constituida en el ejercicio 2001 con la aportación de una serie de fincas, realizó la actividad de promoción inmobiliaria respecto de una de ellas y, cuando en el ejercicio siguiente vende otra de las fincas que constituyen su patrimonio, presenta la autoliquidación según el régimen general pero posteriormente pretende rectificar la autoliquidación presentada entendiéndose que, puesto que ya no realiza actividad económica alguna, procede la aplicación del régimen de sociedades patrimoniales en ese ejercicio. Esta cuestión ha sido ya tratada por este Tribunal en anteriores ocasiones, entre otras en la Resolución de 5 de octubre de 2011 dictada sobre la reclamación 00/3228/2010, en la que se concluía que acreditado que la entidad se dedicaba efectivamente a la actividad de promoción inmobiliaria de terrenos, todos los terrenos de la entidad debían considerarse afectos a dicha actividad, tanto los que constituían elementos del inmovilizado por estar destinados a servir de forma duradera en la actividad de la empresa, como los que merecían la calificación de existencias por estar destinados a transformarse en disponibilidad financiera a través de la venta como actividad ordinaria de la empresa.

En el presente caso, el hecho de que en el ejercicio 2006 los ingresos obtenidos por la entidad procedan de la venta de un terreno, aunque en este no se hayan llevado a cabo, como alega la entidad, actuaciones de urbanización ni cualquier otra actividad de promoción inmobiliaria, no permite la aplicación del régimen de sociedades patrimoniales. Por otra parte, la situación de alta en el IAE, si bien no es un elemento determinante de la realización de una actividad económica, sí es un indicio de que dicha actividad no había cesado. Según las pretensiones de la reclamante se podría dar la situación de que la misma entidad, con un patrimonio compuesto por determinados terrenos, en un ejercicio vende uno de ellos y tributa como sociedad patrimonial y el siguiente promueve sobre otro una construcción y tributa esta vez según el régimen general. Pues bien, se está cuestionando la aplicación del régimen de sociedades patrimoniales, régimen especial que tiene como finalidad evitar la interposición de formas societarias para residenciar en ellas bienes y derechos que no se afectan a la realización de una actividad económica, fin genuino de las sociedades mercantiles, sino que se destinan a su mera conservación y tenencia en poder de la sociedad, limitándose su actividad a la realización de los actos de mera gestión patrimonial. Entendemos que no coincide con la finalidad de la norma una situación que permita a la entidad titular de un patrimonio inmobiliario sobre el que ha llevado a cabo una actividad de promoción inmobiliaria tributar según el régimen de sociedades patrimoniales por el hecho de que en ese ejercicio sus rentas hayan procedido únicamente de la venta de uno de los terrenos. Así pues, dedicándose la sociedad a la promoción inmobiliaria de terrenos, debe concluirse que la calificación de elemento afecto a la actividad económica es extensible a todas sus existencias, tanto los terrenos edificables como aquellos en los que no concurriendo esta condición hayan sido adquiridos con la finalidad de ser vendidos o de esperar a que puedan ser objeto de una promoción futura y, por tanto, es irrelevante que los terrenos hayan sido sometidos o no a transformación antes de su transmisión.

Procede, en consecuencia, confirmar el criterio del órgano gestor."

De esta resolución cabe destacar que el TEAC, reconoce que en el terreno enajenado en 2006 no se realizaron obras de urbanización inmobiliaria, declarando que el alta en el IAE es un indicio del ejercicio de la realización de una actividad económica.

Ahora bien, ese indicio, unido a la realización en el ejercicio de una actividad de promoción inmobiliaria en una sociedad titular de un patrimonio de esa naturaleza, determinaría la no consideración de sociedad patrimonial.

Frente a esas argumentaciones, la actora reitera que la única actividad de promoción inmobiliaria (que además fue puntual y residual) cesó en el año 2005, no habiéndose ejercido nunca más desde entonces, ni por supuesto en el ejercicio 2006.

Veamos si la actora ha probado su aserto y, a juicio de la Sala, lo ha acreditado en base a las siguientes circunstancias:

1) La evolución de las cuentas del activo de la sociedad desde su constitución (en el ejercicio 2001) y hasta 31 de diciembre de 2006 ponen de manifiesto que la única actividad de promoción inmobiliaria por ella realizada fue la que tuvo lugar entre los ejercicios 2003 a 2005 en relación con una de las fincas urbanas de su titularidad y en la

que únicamente se construyeron 4 viviendas. Dicha documentación fue acompañada tanto al escrito de solicitud de rectificación como al escrito de alegaciones al TEAR (anexo III) y obra en el expediente, a efectos de facilitar a esa Sala su localización (anexo V del escrito de demanda).

Y como se aprecia a la vista de dicha documentación, respecto de ninguna de las otras dos fincas urbanas que integraban el activo de la misma se incurrió en costes o gastos de urbanización o construcción. Lo mismo puede decirse respecto de las fincas rústicas.

Así, del examen de dicha evolución se desprende claramente que las únicas actuaciones que la actora efectuó en dichos años en relación con la actividad de promoción fueron las siguientes: (i) en el ejercicio 2002 se incurrió en gastos de estudios topográficos, (ii) a partir del ejercicio 2003 se inicia la construcción de las cuatro viviendas de referencia y (iii) finalmente dichas viviendas son transmitidas en el ejercicio 2005, obteniéndose un ingreso de 771.253,03 euros (que supuso un beneficio de 391.695,13 euros).

En consecuencia, desde el inicio de 2006, su activo está compuesto por el resto de parcelas (dos urbanas y dos rústicas) que le fueron aportadas en su constitución, en las que la sociedad no ha desarrollado nunca actividad económica, y unas cuentas de deudores y tesorería.

2) En relación con las fincas rústicas número 81 y 83, se ha probado que sobre ellas se llevaba a cabo de forma efectiva una actividad agrícola, pero por la entidad Sólido Secano, S.L., a quien la parte cedió la explotación agraria, circunstancia acreditada, pues consta aportada, anexo VI de la demanda, documentación relativa a las solicitudes de ayudas agrícolas del sistema de Política Agraria Común europea (PAC) de los ejercicios 2004, 2005 y 2006.

En particular, y por lo que se refiere a la finca 83 (finca que fue objeto de transmisión en el ejercicio 2006), la documentación obrante en el expediente pone claramente de manifiesto, y así lo reconoce expresamente el TEAC en la página 9 de la Resolución impugnada que respecto de ella "no se han llevado a cabo, como alega la entidad, actuaciones de urbanización ni cualquier otra actividad de promoción inmobiliaria". Así, respecto de dicha finca nunca se iniciaron obras de urbanización alguna (ni siquiera con posterioridad a la venta), ni se abonaron importes o gastos de carácter técnico ni administrativo que tuvieran por objeto la realización de fases preparatorias de la posterior urbanización.

Es más, consta en autos documentación de Sig Pac (Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas) en la que se la califica como "Tierras Arables". Es decir, no se transformó en el ejercicio de su objeto social, el suelo mediante unas actuaciones físicas o jurídicas destinadas a hacerlo apto para la construcción como exige la STS de 21 de marzo de 2014, RC 1518/2013, FJ3.

Respecto de la finca rústica número 81 tampoco se realizaron obras de urbanización ni se incurrió en costes tendentes a la misma. La finca únicamente era objeto de explotación agrícola por parte de la entidad Solido Secano, S.L.

3) En el ejercicio 2006 la parte carecía de personal y no llevaba a cabo ninguna ordenación de medios materiales o personales que pudiera ser considerada como actividad económica.

De todas esas circunstancias, a juicio de la Sala se deriva que está debidamente probado que en el ejercicio 2006 la entidad Línea 2010, S.L. no ejercía la actividad económica de promoción inmobiliaria ni nunca después ha ejercido otra actividad económica, tal como se desprende de la copia de las cuentas anuales de la compañía del ejercicio siguiente, en las que consta que la compañía ha mantenido los mismos inmuebles que tenía en el ejercicio 2006, en el mismo estado en el que se encontraban en dicha fecha (el importe de la cuenta de terrenos y bienes naturales ha permanecido invariable entre años en 148.053 euros), estando su activo únicamente constituido por tesorería e inversiones financieras.

Esta argumentación no se desvirtúa por el hecho de que la finca estuviera dada de alta en el epígrafe 834 en el momento de su transmisión, pues de ser así se alcanzaría la conclusión siguiente: una sociedad que en el pasado ha ejercido una actividad de promoción inmobiliaria de manera puntual siempre tendría ese carácter y todos sus activos serían empresariales, lo que no resulta de recibo.

Y es que el estar dado de alta en un determinado epígrafe del IAE no implica, necesariamente y en contra de lo sostenido por el TEAC, que se ejerza de manera efectiva dicha actividad. Tampoco el no haber presentado la correspondiente baja a pesar de haber cesado en el ejercicio de la actividad significa que se siga ejerciendo la actividad. En estos casos nos encontraremos en presencia de un error formal, pero no puede, bajo ningún concepto, concluirse que se sigue ejerciendo la actividad, siempre que se pruebe que ya no se ejerce la misma, lo que ha acontecido en el caso de autos.



Procede, en suma, estimar el recurso, pues el beneficio obtenido con la venta de la finca 83 no podía considerarse como un beneficio afecto a actividades económicas, teniendo en cuenta, además, que a partir de su enajenación las inversiones financieras en las que se revierte el precio obtenido en dicha compraventa pasan a representar, más de la mitad del activo, en concreto un 99% de promedio.

Resulta por ello innecesario examinar si estamos o no ante una ganancia patrimonial.

#### Cuarto.

Con arreglo al artículo 139.1 de la LJCA procede imponer las costas a la Administración, con arreglo al criterio del vencimiento.

### FALLO

En atención a lo expuesto y en nombre de Su Majestad El Rey, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional ha decidido:

Que debemos ESTIMAR Y ESTIMAMOS el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de la entidad Línea 2010, S.L., contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 8 de enero de 2015, a que las presentes actuaciones se contraen, la cual anulamos, así como los actos de los que trae causa por no ser conformes a derecho, debiendo la Administración proceder a la devolución de las cantidades en concepto de Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2008, que por aquella fueron indebidamente ingresadas, junto con los intereses que legalmente procedan, con imposición de costas a la Administración.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de 30 días contados desde el siguiente al de su notificación; en el escrito de preparación del recurso deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción justificando el interés casacional objetivo que presenta.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen a los efectos legales, junto con el expediente administrativo, en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

#### PUBLICACIÓN

Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Magistrado Ponente en la misma, Ilmo. Sr. D. JESÚS MARÍA CALDERÓN GONZALEZ estando celebrando Audiencia Pública la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional; certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.