

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS: 26-12-2024

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2647/2024

SUMARIO:

IAE. Tarifas. Clasificación de actividades. Actividades empresariales. Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres. Actividades inmobiliarias. *Compra y venta de inmuebles.* Una entidad se dedica a la compra y venta de inmuebles para lo que está dada de alta en el Epígrafe 834, "Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria y a la propiedad industrial", de la Secc. 1.ª de las Tarifas. La diferencia que tienen los Epígrafes 833.1 y 833.2 respecto del Grupo 834 estriba en que primeros se refieren a actividades de compra o venta de inmuebles que se llevan a cabo en nombre y por cuenta propia. Sin embargo, las actividades clasificadas en el Grupo 834 son meras actividades de intermediación, donde el sujeto pasivo no asume los riesgos de la operación y no actúa por cuenta propia sino de terceros. En este caso la entidad parece realizar una actividad de compra o venta de inmuebles en nombre y por cuenta propia y por tanto, deberá causar alta en los Epígrafes 833.1 u 833.2, de la Secc. 1.ª de las Tarifas, dependiendo del tipo de inmuebles sobre los que verse su actividad.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es una sociedad que se dedica a la compra y venta de inmuebles. Está dada de alta en el epígrafe 834, "Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria y a la propiedad industrial", de la sección primera de las Tarifas.

Cuestión planteada:

Se plantea si dicho epígrafe es el correcto para ejercer la actividad.

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.

El artículo 78 del TRLRHL, en su apartado 1, dispone que "El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las Tarifas del impuesto."

En este mismo sentido se expresa la Instrucción para la aplicación de las Tarifas del impuesto, aprobadas ambas (Instrucción y Tarifas) por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, al establecer en su regla 2ª que "El mero ejercicio de cualquier actividad económica especificada en las Tarifas, así como el mero ejercicio de cualquier otra actividad de carácter empresarial, profesional o artístico no especificada en aquéllas, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y de contribuir por este impuesto, salvo que en la presente Instrucción se disponga otra cosa."

Por otro lado, la delimitación de este ámbito de aplicación tan amplio del impuesto viene recogida en el artículo 79 del TRLRHL, al disponer en su apartado 1 que "Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios."

La clasificación de las actividades económicas en las Tarifas del IAE se realizará atendiendo a la naturaleza material de dichas actividades, de acuerdo con los servicios que preste de modo efectivo el sujeto pasivo.

Por su parte, la regla 8ª de la Instrucción establece lo siguiente:

"Las actividades empresariales, profesionales y artísticas, no especificadas en las Tarifas, se clasificarán, provisionalmente, en el grupo o epígrafe dedicado a las actividades no clasificadas

Síguenos en...

en otras partes (n.c.o.p.), a las que por su naturaleza se asemejen y tributarán por la cuota correspondiente al referido grupo o epígrafe de que se trate.

Si la clasificación prevista en el párrafo anterior no fuera posible, las actividades no especificadas en las Tarifas se clasificarán, provisionalmente, en el grupo o epígrafe correspondiente a la actividad a la que por su naturaleza más se asemejen y tributarán por la cuota asignada a ésta.”. La compraventa de ahorros energéticos dentro del Sistema de Certificados de Ahorro Energético (CAE) es una actividad que no se encuentra especificada en las Tarifas del impuesto.

Llevado lo anteriormente expuesto a la cuestión formulada, la actividad de referencia debe clasificarse en el epígrafe 831.9 de la sección primera de las Tarifas, “Otros servicios financieros n.c.o.p.”, según lo dispuesto por la regla 8ª de la Instrucción.

Por último, debe recordarse que, según dispone el apartado 4 de la regla 4ª de la Instrucción, el hecho de figurar inscrito en la matrícula o de satisfacer el Impuesto sobre Actividades Económicas no legitima el ejercicio de una actividad si para ello se exige en las disposiciones vigentes el cumplimiento de otros requisitos.

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 Públicas.

Síguenos en...

