

## CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

## CONCEPTO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

Hoy traemos a capítulo la Contestación Vinculante de la DGT de fecha 26 de noviembre de 2015 que "le da una vuelta más" al asunto de referencia, distanciándose un tanto de los requisitos, hablando coloquialmente, de "caseta y perro" que no hace tanto tiempo constituían condiciones indispensables para que el arrendamiento de inmuebles fuese calificado actividad económica.

Según esta CV de la DGT parece posible la calificación de actividad económica en una S.L. que se dedique al arrendamiento de inmuebles, que tenga subcontratada toda la gestión y por tanto funcione sólo con un administrador único, además sin cargo retribuido según estatutos. En fin, es la vuelta a la situación deseada por muchos, ahorrándose la impostura del local dedicado exclusivamente a la función y el empleado, luego reducido sólo al empleado. Parece lógica la postura de la DGT "aterrizando en el mundo real".

### Resumen:

La DGT considera que la definición económica del IS debe interpretarse de forma autónoma a otros impuestos, y delimita cuándo la actividad de arrendamiento de inmuebles tiene la consideración de económica.

### El asunto

Unas entidades desarrollan la actividad de **promoción** y realización de todo tipo de actuaciones para la explotación de centros y parques comerciales, de ocio y hoteles, así como la compraventa de inmuebles y su explotación, bien directamente bien en régimen de arrendamiento, para lo cual han formalizado un contrato de gestión patrimonial con una entidad vinculada según la normativa del IS, pero que no forma parte del grupo mercantil.

Se preguntan si la actividad de arrendamiento de inmuebles desarrollada se considera actividad económica.

Según la normativa del IS se entiende por actividad económica la **ordenación** por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. Para el caso de arrendamiento de inmuebles existe cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa (LIS art. 5).

A estos efectos la DGT entiende que la **interpretación del concepto** de actividad económica en el ámbito del IS debe realizarse a la luz del funcionamiento empresarial societario, y puede diferir de la interpretación que se realice del mismo en el IRPF ya que el mismo concepto puede tener finalidades diferentes y específicas en cada figura impositiva.

Partiendo de lo anterior, establece:

- Si se realizan **actividades que van más allá del mero arrendamiento** de inmuebles, se deben incluir dentro de la definición general de actividad económica (LIS art. 5.1 primer párrafo), sin que le resulten de aplicación los requisitos específicos previstos para el arrendamiento de inmuebles (LIS art. 5.1 segundo párrafo).

- Si se realiza una **mera actividad de arrendamiento** de inmuebles, para su calificación como actividad económica es posible subcontratar los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado a una entidad ajena al grupo mercantil. A estos efectos debe tenerse en consideración que la realidad económica pone de manifiesto situaciones empresariales en las que una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante, para cuya gestión se requeriría al menos una persona contratada, pero se subcontrata dicha gestión a otras sociedades especializadas.