

Nuevo pronunciamiento del TEAC para que el arrendamiento de inmuebles se considere actividad empresarial

Según el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), el alquiler inmobiliario puede considerarse como actividad empresarial ¿sin persona y local? y también puede no haber actividad empresarial aunque haya ¿persona y local?. El TEAC, en dos importantes Resoluciones de 20 de diciembre de 2012, referentes al Impuesto sobre Sociedades, afirma que los requisitos de persona y local son solo indicios de la realización de una actividad, y que por lo tanto, es posible que aun disponiendo de persona y local no se ejerza una actividad económica; o que sin disponer de persona y local sí hay ¿ordenación de medios?, y por lo tanto, actividad económica. Lo que dice la Ley del IRPF: arrendamiento como actividad económica La Ley del IRPF, a la que se remite numerosa normativa a estos efectos, establece que para que el arrendamiento de inmuebles sea actividad económica, debe existir un local en el que se realice la actividad y contarse con un empleado a jornada completa que la gestione. La Dirección General de Tributos y los Tribunales han discutido en numerosas ocasiones sobre el alcance y la suficiencia de estos requisitos sin tener una postura uniforme. Lo que dice ahora el TEAC en sus Resoluciones del 20 de diciembre de 2012 En el asunto discutido ante el TEAC, sobre una entidad que realiza una actividad económica de promoción inmobiliaria, además de dedicarse al arrendamiento de inmuebles (actividad ésta que no cumple los requisitos para poder ser calificada como de "actividad económica"), afirma que los requisitos de persona y local son solo indicios de la realización de una actividad, y que por lo tanto, es posible que aun disponiendo de persona y local no se ejerza una actividad económica; o que sin disponer de persona y local sí hay ¿ordenación de medios?, y por lo tanto, actividad económica. En concreto, en uno de los supuestos planteados se concluyó que no se ejercía actividad económica porque el local no era apto para realizar la actividad, el trabajador estaba contratado como informático y no se había acreditado el ejercicio de la actividad por otros medios de prueba. En el otro se concluye que, pese a disponer de un local y una persona contratada, no se ejerce actividad económica en la medida en que el local es diáfano y no se ha probado que una parte individualizada del mismo se destine al desarrollo exclusivo de la actividad. Respecto a la persona contratada, tampoco se considera válida a estos efectos en la medida en que las gestiones de la actividad eran en realidad realizadas por un agente de la propiedad. M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es