

ACTIVIDAD ECONÓMICA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. CONCEPTOS EN IRPF E IS.

¿Puede una misma actividad de arrendamiento desarrollada en las mismas condiciones tener la consideración de actividad económica a efectos del Impuesto sobre Sociedades y no tener tal consideración a efectos del IRPF?

A partir de 2015, para considerar que un arrendamiento de inmuebles se lleva a cabo como actividad económica, se ha de contar al menos con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, eliminándose el requisito de contar con un local exclusivo.

Por tanto, si para llevar a cabo el arrendamiento se cuenta al menos con una persona empleada a jornada completa y con contrato laboral, los rendimientos obtenidos en el arrendamiento tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas.

En la anterior Ley del Impuesto sobre Sociedades (RDLeg. 4/2004) no existía una definición de actividad económica de arrendamiento de inmuebles, de ahí que se produjera la remisión por parte de la doctrina al concepto de actividad económica de arrendamiento de inmuebles fijado en el artículo 27.2 de la LIRPF. Ahora bien, la actual norma del Impuesto sobre Sociedades (Ley 27/2014) recoge ya en su artículo 5.1 una definición propia de esta actividad.

Este matiz es importante, dado que actualmente, aunque las definiciones contenidas en la normativa del Impuesto son idénticas, cada una se encuentra recogida en la norma sustantiva del Impuesto, lo cual incidirá en la interpretación de los requisitos en una y otra.

Nos referimos a aquellos supuestos en los que el cumplimiento del requisito no es tan claro, como por ejemplo en aquellos casos en los que la gestión de los arrendamientos se externaliza.

En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, la Dirección General de Tributos en su [Consulta Vinculante N°V1794-17](#), viene a abrir la posibilidad de entender cumplido el requisito de persona contratada a través de la contratación de una empresa especializada, siempre y cuando dicha delegación de la gestión sea necesaria por el volumen y complejidad de los arrendamientos a gestionar.

En el ámbito del IRPF, la Dirección General de Tributos parece vedar esa vía, cuando en su reciente [Consulta Vinculante N°V2744-17](#), viene a disponer:

“Por último, se debe precisar que si el consultante contratara para la gestión de la actividad de arrendamiento a una empresa de gestión especializada o a un profesional autónomo a tiempo completo, no mediaría con los mismos un contrato laboral, sino un contrato de prestación de servicios, por lo que no se cumplirían los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la LIRPF, debiéndose calificar los rendimientos derivados del arrendamiento de los inmuebles como rendimientos de capital inmobiliario.”

Por tanto, la respuesta que nos hacíamos al principio ha de tener una respuesta afirmativa, más aún si nos detenemos a analizar lo que expresamente vino a fijar la Dirección General de Tributos en su [Consulta Vinculante V0063-17](#):

“Por tanto, la interpretación del concepto de actividad económica en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades debe realizarse a la luz del funcionamiento empresarial societario, y puede diferir de la interpretación que se realice del mismo en el Impuesto

sobre la Renta de las Personas Físicas, por cuanto el mismo concepto puede tener finalidades diferentes y específicas en cada figura impositiva. En este sentido, precisamente, el artículo 3 del Código Civil, de aplicación en la interpretación de las normas tributarias, señala que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.”.

