

Impuesto sobre Sociedades.

Actividad económica en Entidad dedicada al arrendamiento de inmuebles

Cumplimiento del requisito de persona empleada con contrato laboral y jornada completa:



Resolución [08/08493/2023/00/00 del 02/01/2024 - TEAR de Catalunya](#) No Vinculante de 02/01/2024

Hechos:

La sociedad TW, SL posee el 100% de la sociedad XZ, SLU

La sociedad XZ, SLU se dedica al arrendamiento de bienes inmuebles

La Sra Axy

- posee el 26,687% de la sociedad TW,SL
- es administradora de las sociedades TW, SL y XZ, SLU

En 2014 formalizó un contrato de trabajo “indefinido a tiempo completo” debidamente legalizado ante el Ministerio de Empleo con la sociedad TW,SL. En 2019 se añadió un Anexo, mediante el cual pasó a realizar las funciones de Jefa de Administración de la sociedad XZ, SLU, percibiendo por ello el mismo salario que percibía en la sociedad TW, SL. Ante estas circunstancias la Sra Axy está dada de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.

La Inspección de Tributos consideró que la sociedad XZ, SLU no utilizaba una persona empleada con contrato laboral a jornada completa para la ordenación de la actividad de arrendamiento de inmuebles, y que, por tanto, más de la mitad de su activo esta no afecto a una actividad económica y tenía la consideración de entidad patrimonial, procediendo a denegar la aplicación de los incentivos fiscales para empresas de reducida dimensión.

La entidad reclamante cita la [CV 1458-15 de 11.05.2015](#), en la que la DGT concluye:

La finalidad del precepto transcrito es establecer cuándo una actividad tiene la consideración de económica en los términos del Impuesto sobre Sociedades.

En el supuesto concreto de la actividad de arrendamiento de inmuebles, la consideración de esta como actividad económica requiere contar con una infraestructura mínima, con una organización de medios mínima para poder adquirir tal carácter. La referida organización de medios se concreta en la existencia de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa que se dedique a su realización.

A la vista de lo dispuesto en el artículo 5.1 de la LIS, **es indiferente la modalidad del contrato que regule la relación laboral del trabajador con la empresa, siendo relevante que exista un contrato de trabajo en los términos que dispone la legislación laboral y que éste sea a jornada completa, con independencia de cuál sea su régimen de cotización a la Seguridad Social.** Asimismo, **resulta irrelevante que dicha persona tenga o no la condición de administrador de la entidad, siempre que perciba su remuneración por la realización de la actividad de arrendamiento de inmuebles, distinta de la que, en su caso, le pudiera corresponder por el cargo de administrado, entendiéndose, por tanto,** cumplido el requisito establecido en el citado artículo.

El TEAR de Catalunya añade una referencia a la [CV 3487-19 de 20.12.2019](#), en la que la DGT señala:

De acuerdo con lo anterior, si las entidades A y B forman parte del mismo grupo, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, puesto que la sociedad A ostenta la mayoría de derechos de voto de la sociedad B (se parte de la presunción de que el porcentaje de participación que A ostenta en B coincide con los derechos de voto de la misma), y **el trabajador con el que cuenta la sociedad A para la ordenación de la actividad de arrendamiento sea una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, de conformidad con el artículo 5.1 de la LIS, ambas sociedades desarrollarían una actividad económica de arrendamiento de inmuebles puesto que las dos forman parte del mismo grupo en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.**

Supuestos en los que medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no son de la propia entidad sino subcontractados a una entidad ajena al grupo mercantil



Recientemente la DGT ha publicado la [CV1377-24 de 11.06.2024](#) en relación con la externalización de la gestión del arrendamiento de inmuebles a una entidad externa al grupo.

Entre los servicios externalizados, se incluyen la prestación de servicios de gestión técnica, gestión operativa, facturación y cobro de alquiler, llevanza de bases de datos, trabajo de coordinación, equipamiento y acondicionamiento de locales, así como servicios de asistencia y asesoramiento en procesos de renegociación con los arrendatarios.

En este supuesto concreto (**gestión y explotación en régimen de arrendamiento de varios hipermercados**), la DGT considera que sí se cumplen los requisitos para considerar que la entidad realiza una actividad empresarial.

De forma similar se ha pronunciado en otras consultas:

[CV 3530-15 de 17.11.2015](#)

La actividad de la consultante consiste en, entre otras, la adquisición, venta, tenencia y gestión de activos inmobiliarios residenciales o comerciales, en construcción o terminados. En particular, **la consultante es propietaria de dos edificios de oficinas en Madrid, que gestiona en régimen de arrendamiento.**

[CV 1606-17 de 21.06.2017](#)

(...) 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, realizando la entidad, por tanto, una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS y, sin embargo, ese requisito se ve suplido por la subcontratación de esa gestión a otras sociedades especializadas.**

Esta situación es la que se produce en el presente caso, en la medida en que la entidad tiene externalizada su gestión, estando dicha externalización motivada por la necesidad de una gestión profesionalizada de los activos inmobiliarios adquiridos por las sociedades M y N, **debido entre otras cuestiones, a la relevancia de los mismos y al volumen de ingresos derivados de su explotación, por la búsqueda de una mayor eficiencia y flexibilidad en la gestión y con el objetivo de aislar riesgos jurídicos, operativos y laborales, por motivos de eficiencia en la gestión de los inmuebles y por la posibilidad de acceder a gestores profesionales de probada experiencia.**

[CV 1794-17 de 10.07.2017](#)

La consultante es propietaria de un edificio cedido en arrendamiento, de 4.134 metros cuadrados de superficie comercial distribuidos en cinco niveles, y unos 1.003 metros cuadrados adicionales de aparcamiento subterráneo.