

Tribunal Económico Administrativo-Central

Resolución 00/266/2011 de 20/12/2012

Unidad resolutoria: Vocalía Segunda

Impuesto sobre Sociedades. El arrendamiento de inmuebles como actividad económica. Sin local y/o empleado exclusivos.

La existencia de un local y de un empleado exclusivamente dedicados a la actividad de arrendamiento de inmuebles es solo un Instrumento para calificarla como empresarial, pero no el único, pudiendo llegar a igual calificación por otros medios indiciarios ya que de lo contrario se estaría permitiendo eludir dicha calificación mediante una mínima ocupación del local y/o empleado en otra actividad. De otra parte, también cabe tal calificación aunque no se disponga siquiera de local y/o empleado si existe “ordenación de medios para el ejercicio de la actividad”.

Fundamentos de derecho

Tercero: En cuanto a la segunda de las cuestiones (calificación o no de los arrendamientos de inmuebles como “actividad económica”)...

...Respecto de los referidos requisitos de local y empleado hay que indicar que no basta con su simple existencia formal sino que es necesario que en el local se ejerza la gestión de los arrendamientos de inmuebles y que la persona empleada se dedique a la referida gestión y de los hechos descritos en los antecedentes de hecho se pone de manifiesto que el local no es apto en absoluto para el desarrollo de dicha gestión y que el empleado tiene contrato como de informático y no hay prueba de que desempeñare funciones de gestión de arrendamientos de inmuebles, de donde se desprende el incumplimiento por parte del recurrente de los requisitos que el apartado 2 del artículo 25 de la LIRPF exige para que la actividad de arrendamiento de inmuebles sea calificable como de actividad económica.

Por otro lado es de señalar que este Tribunal acogió en su resolución de 24-07-2012 (RG 23/09) el criterio expuesto por la STS de 02-02-2012 (rec, nº. 2318/2010) según el cual:

«...como se dijo en la Sentencia de esta Sala de 28 de octubre de 2010 (recurso de casación para la unificación de doctrina 218/2006): “Que reducir la actividad empresarial a la necesidad de tener empleados y local y en base a ello a afirmar que como no se tiene no se desarrolla actividad empresarial, no es correcto, ya que la actividad empresarial se define por la actividad que se desarrolla, siendo la existencia de empleados o no un dato a tener en cuenta pero no lo esencial, que consiste en la ordenación de medios para desarrollar una actividad de beneficio”»

No obstante, en el caso que nos ocupa tampoco se ha acreditado por otros medios la existencia de la pretendida “actividad económica” de arrendamiento de inmuebles, no desprendiéndose del expediente el ejercicio de la misma.