

Audiencia Nacional. Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª

Sentencia de 17 de Mayo de 2012, rec. 277/2009

Ponente: María de la Esperanza Córdoba Castroverde

Impuesto sobre sociedades. Reserva para inversiones en Canarias. Actividad económica de arrendamiento de inmuebles. Falta de prueba sobre la conexión y necesidad del local y empleado.

Una empresa dedicada al arrendamiento de inmuebles cuya única labor a tal fin desarrollada consiste en el percibo de la renta del único local que se encuentra arrendado, no justifica la conexión y necesidad del local y empleado a los efectos de llevar a cabo la actividad económica de arrendamiento de inmuebles, por lo que el arrendamiento no se lleva a cabo por la entidad con habitualidad o comprendiendo otros activos o negocios distintos, debiendo colegir que los rendimientos obtenidos no dimanen de una actividad empresarial.

En consecuencia, no puede disfrutar del régimen de la reserva para inversiones en Canarias

Fundamentos de derecho

TERCERO.-... sostiene la recurrente que ha cumplido con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 27 de la Ley 19/1994 para poder disfrutar del beneficio fiscal de la RIC, toda vez que ejerce con carácter permanente la actividad de arrendamiento de inmuebles con los medios materiales y humanos necesarios para el ejercicio de la misma, contando para ello con una estructura organizativa y económica consolidada y con el volumen suficiente para desempeñar dicha actividad, cumpliendo así con los requisitos formales y materiales necesarios para considerar dicha actividad como empresarial....

QUINTO.- En relación con el ejercicio de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles, sostiene la recurrente que la estructura organizativa con la que cuenta le permite el “ejercicio de diversas actividades económicas (entre las cuales se encuentra la de arrendamiento de inmuebles), así como la obtención de unos ingresos de un volumen considerable... En cuanto a los medios materiales y personales exigidos por el artículo 25 de la Ley del IRPF afirma, de un lado, que el inmueble desde el que desarrolla las labores de administración, dirección y de información de venta y alquiler de las promociones gestionadas se encuentra sito en la Carretera de la Zamora, número 60, en los Realejos (Santa Cruz de Tenerife), siendo igualmente el domicilio social de la actora, inmueble que consta de “dos plantas y tiene una superficie total de 379,67 m2”...

En cuanto a los medios humanos expone que “la empresa tiene en plantilla desde el ejercicio 2004 una media de 48 empleados que desempeñan las distintas actividades económicas desarrollas por la misma” añadiendo que “de los 48 empleados con los que contaba la empresa, 3 de ellos son administrativos:...

SEXTO.- Reiteradamente se ha expuesto por esta Sala que los rendimientos con que se dota la RIC deben ser ordinarios y provenir de la actividad empresarial típica...

... En la aplicación del “incentivo fiscal” subyace la necesidad de la existencia de una “explotación económica”; lo que, a su vez, implica, la concurrencia de aquellos elementos definidores, tanto desde la perspectiva fiscal como mercantil, de la organización empresarial. Incluso el precepto, como puede apreciarse, contempla la explotación económica consistente en el arrendamiento o cesión a terceros para su uso, de activos de la entidad que ejerce dicha actividad, pero respetando el concepto de “explotación económica” y lo que dicho concepto conlleva...

Así, pues, tratándose de rentas procedentes del arrendamiento de inmuebles, la Ley del Impuesto sobre Sociedades se remite a la normativa del IRPF a los efectos de determinar si el activo se considera o no afecto a la actividad empresarial, es decir, si el arrendamiento se realiza o no como actividad económica, a cuyo efecto el artículo 25-2 de la Ley 40/1998 impone el cumplimiento conjunto de dos requisitos: a) que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma. b) que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Por tanto, puede entenderse que la utilización de “explotación económica” equivale al desarrollo de una “actividad empresarial”, en cuanto supone la organización de medios humanos y materiales, es decir, la ordenación de factores de producción.

En el presente caso, los hechos y circunstancias constatadas impiden la aplicación del referido incentivo, confirmando la resolución impugnada, pudiendo añadir, a título ilustrativo, las consideraciones realizadas en el Informe de la Comisión para el análisis de los problemas de la aplicación de la RIC, evacuado por la Secretaría de Estado de Hacienda en diciembre de 2000...

Pero es más, en el presente caso existe una absoluta falta de prueba sobre la conexión y necesidad del local y empleado a los efectos de llevar a cabo la actividad económica de arrendamiento de inmuebles, pues del expediente resulta que la única labor a tal fin desarrollada consiste en el percibo de la renta del único local que se encuentra arrendado -entidad MERCADONA en virtud de contrato suscrito en 1997-, lo que supone que el arrendamiento no se lleva a cabo por la actora con habitualidad o comprendiendo otros activos o negocios distintos, debiendo colegir que los rendimientos obtenidos no dimanaban de una actividad empresarial. Además, se reitera, que el incumplimiento del requisito de la explotación de la actividad económica requerida a efectos de la RIC no ha dado lugar a la más mínima actividad probatoria por parte de la recurrente para acreditar que la aducida actividad de arrendamiento de inmuebles no se limitó a la percepción de una renta por el alquiler de ese único local arrendado, sino que intervino en el mercado de servicios mediante la ordenación por cuenta propia de sus medios materiales, personales y organizativos.

Frente a los datos expuestos por la Administración, considera la Sala que la recurrente no ha probado en lo más mínimo esa afección empresarial, pues la demanda no aporta información nueva de clase alguna, sin que las simples alegaciones efectuadas en su escrito sobre su organización empresarial puedan considerarse significativas per se de la actividad empresarial de arrendamiento...

