

EL LLOGUER D'IMMOBLES, QUAN ES UNA ACTIVITAT ECONÒMICA ?

La consideració del lloguer d'immobles com a activitat econòmica o no, es de gran importància, doncs comporta unes implicacions tant en la determinació del rendiment net de l'IRPF, com també respecte a l'exempció a les empreses familiars en l'Impost sobre el Patrimoni, respecte a les reduccions en l'Impost de Successions i Donacions, respecte al tipus aplicable a les empreses de reduïda dimensió o a les deduccions per inversió de beneficis, en l'àmbit de l'Impost de Societats, etc. Per tant es una qüestió que afecta a més d'un Impost.

Quan una persona lloga algun immoble de la seva propietat (vivenda, local, nau industrial, garatge, etc), i aquest lloguer no es pot considerar "activitat econòmica", sinó "*mera tenencia de bienes*", ha de tributar per aquest ingres en la seva declaració de l'IRPF com a rendiment de capital immobiliari, en la base de l'estalvi i a un tipus fixa. Per altra banda si aquests rendiments de lloguers d'immobles es poden considerar com a una activitat econòmica d'acord amb la normativa vigent, tributen en la base general de l'impost i a un tipus progressiu. Per tal l'import final a pagar es diferent.

Per considerar l'activitat de lloguer d'immobles com econòmica, la normativa fiscal, en concret la "Ley del IRPF", estableix tant per a persones físiques com jurídiques, uns requisits objectius:

- 1) Que en el desenvolupament de l'activitat, es disposi al menys, d'un local exclusivament dedicat a la gestió de l'activitat de lloguer.
- 2) Que per a la realització de les tasques pròpies d'aquesta activitat es disposi, al menys, d'una persona empleada amb contracte laboral i a jornada completa.

En relació amb el primer requisit, la *Dirección General de Tributos* (DGT) ha manifestat en diverses ocasions que l'ús del local ha d'esser exclusiu i per tant no utilitzat per a altres finalitats.

En relació amb el segon requisit, la DGT ha manifestat que la persona empleada, ha de fer tasques pròpies de l'activitat de lloguer (per exemple, cerca de llogaters, facturació, gestió de cobraments, etc). No s'accepta que es subcontractin aquests serveis a persones externes (API, etc), perquè no es compliria el requisit de persona empleada. L'empleat no pot ésser el guarda de la finca, personal de neteja, etc, perquè aquestes no són tasques pròpies de l'activitat de lloguer. Tampoc es poden tenir dues persones a mitja jornada, perquè la Llei diu que ha d'ésser com a mínim una persona a jornada completa.

Els requisits de local i persona empleada són necessaris però no suficients:

El *Tribunal Económico Administrativo Central* (TEAC) en resolució de 28 de maig de 2013 ha establert que perquè hi hagi activitat econòmica, el fet de disposar de persona contractada i local exclusivament afecte a l'activitat són requisits necessaris però no suficients, ja que a més cal que hi hagi una càrrega de treball mínima que atorgui substantivitat a l'activitat realitzada; es a dir que si la càrrega de treball no justifica el fet de tenir un treballador i un local, s'entén que aquests es disposen només per aparentar una activitat econòmica, sense que aquesta existeixi realment. Cal entendre, que per exemple, si la propietat només disposa de dos o tres finques petites per llogar, no cal tenir una persona contractada a jornada completa, perquè no hi ha feina suficient que justifiqui aquest lloc de treball. En aquest cas els rendiments no haurien de tributar com a activitat econòmica, sinó com a rendiments del capital immobiliari.

Per altra banda, i pel que fa referència a l'Impost de Societats, cal recordar que hi ha un règim aplicable a les "*empresas de reducida dimensión*", que tenen l'avantatge fiscal de tributar els seus beneficis a un tipus imposable inferior al tipus general; doncs bé, aquest avantatge només el poden gaudir aquelles societats que tenen una activitat econòmica; sinó es el cas han de tributar al tipus general.

Finalment, cal tenir en compte la importància de l'existència d'una activitat econòmica real a l'hora de liquidar l'Impost de Successions i Donacions, i poder aplicar les reduccions sobre béns i drets afectes a una activitat econòmica, o sobre participacions en societats.