

Inmuebles alquilados: ¿Exentos del Impuesto sobre el Patrimonio?

Una de las cuestiones con mayor trascendencia tributaria en las sociedades dedicadas al alquiler de inmuebles es la consideración de dicha actividad como actividad económica a efectos fiscales.

Esta cuestión es especialmente relevante para la tributación directa de los socios personas físicas ya que sólo en el supuesto que el alquiler de inmuebles se realice como actividad económica, será posible que las participaciones en dicha sociedad estén exentas en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP), y en su caso, bonificadas en un 95% en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

A este respecto, resulta curioso que la consideración de actividad económica puede ser distinta en función del impuesto que estemos liquidando. Así, a efectos del IP para considerar la afectación a actividades económicas deberemos acudir a las normas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), mientras que en sucesiones en Cataluña deberemos acudir a la normativa autonómica.

Hasta el ejercicio 2014, la norma fiscal, tanto a efectos de IP como ISD, establecía que el arrendamiento de inmuebles únicamente tenía la consideración de actividad económica cuando se contara, al menos con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa y con un local, ambos des-

Núria Cabré Plana

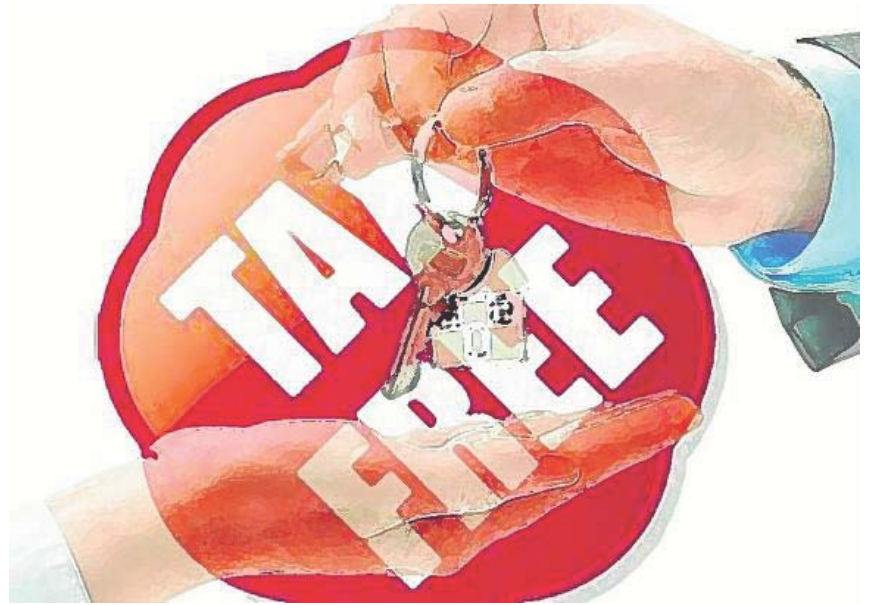


Socia de Garrigues Abogados y Asesores Tributarios

tinados en exclusiva a realizar la gestión de la actividad inmobiliaria.

A efectos del IP, la reforma fiscal del Impuesto sobre Sociedades y del IRPF, en vigor desde el 1 de enero de 2015, flexibilizó los requisitos a cumplir para que la actividad de alquiler pueda entenderse como una actividad económica, al eliminar la exigencia de disponer de un local exclusivo para realizar la actividad y considerar que, en el caso de sociedades que formen parte del mismo grupo mercantil (según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio), el concepto de actividad económica se determine considerando todas las sociedades que forman parte del mismo.

Esta novedad ha permitido que grupos mercantiles con distintas sociedades dedicadas al alquiler de inmuebles, no precisen tener una persona contratada en cada una de las sociedades para considerar la actividad de alquiler de cada una de ellas como actividad económica, pudiendo concentrar los medios en una única sociedad del grupo.



En el supuesto de grupos familiares con participación y gestión unificada en distintas sociedades, en los que no exista una sociedad cabecera (holding) que aglutine todas las



Sólo cuando el alquiler de inmuebles se realice como actividad económica, estará exento de dicho impuesto

participaciones, la Dirección General de Tributos se ha inclinado recientemente por considerar que este tipo de grupos de 'coordinación' no forman parte del concepto de grupo de sociedades definido en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que los requisitos exigidos deberán cumplirse en cada sociedad individualmente.

Así, en este tipo de estructuras, el hecho de no tener una sociedad holding que concentre las participaciones, podría implicar una duplicidad de me-

dios personales para poder disfrutar de la exención en IP de cada una de las sociedades.

Por lo que respecta al ISD, la normativa catalana sigue exigiendo el requisito del local para considerar que la actividad de arrendamiento se realiza con carácter económico, y aunque la legislación aplicable no lo prevé expresamente, la Generalitat ha admitido a través de consulta, que los medios en supuestos de grupos de sociedades puedan concentrarse en una única sociedad del grupo.

Brexit: ¿amenaza u oportunidad para el turismo?

El año pasado visitaron España 68,1 millones de extranjeros, de los que 15,7 millones fueron británicos, un 4,5% más que en 2014, lo que significa que los turistas británicos constituyen el primer mercado emisor de nuestro país; un mercado que está en constante crecimiento.

Todo hace pensar que el Brexit influirá en estas cifras, aunque hay opiniones dispares sobre la cuestión; pero si analizamos con objetividad lo ocurrido los primeros días tras el éxito del Brexit el pasado 23 de junio, es un hecho que la libra se ha debilitado respecto del euro y por tanto los ciudadanos británicos han visto como su poder adquisitivo ha caído, siendo más caro para ellos viajar al extranjero.

Montse Martínez



Profesora de la URV
Abogada Grupo Gispert Abogados y Economistas

Adicionalmente, al efecto que la depreciación de la moneda pueda tener en el turismo del mercado británico, hay otros factores que pueden afectar a este mercado como son el encarecimiento de los costes de determinados productos turísticos como los billetes de avión o la posible pérdida de la libertad de circulación de los ciudadanos británicos dentro de la Unión Europea.

Parece evidente que si el Reino Unido sale de la Unión Europea, las compañías aéreas británicas soportarán costes mayores por la burocracia y restricciones, restricciones que hasta ahora no tenían dado que las compañías aéreas de los estados miembros son libres para operar en cualquier lugar de la Unión Europea. Estas restricciones, junto con la incertidumbre regulatoria en el sector y el descenso de pasajeros por efecto de la devaluación de la libra, afectarán al sector y supondrán un encarecimiento de los billetes.

Igualmente el Brexit puede afectar a la libertad de circulación de los ciudadanos británicos. Estos ciudadanos, entre los que se encuentran muchos jubilados que pasan más tiempo en España que en su país, podrían

perder su derecho a residir o recibir asistencia médica gratuita, lo que provocaría una pérdida de turistas británicos en España y por tanto repercutir



El descenso del turismo británico afectará sobre todo a los viajeros con menos poder adquisitivo

negativamente en nuestra economía.

Pero también podemos mirarlo desde otra perspectiva: el descenso del turismo británico afectará sobre todo a los viajeros con menos poder adquisiti-

vo, a aquellos para los que una pérdida de valor de su moneda en torno al 10% marca la diferencia entre poder viajar o no con los actuales paquetes turísticos de precio ajustado y que dejan tan poco margen a los empresarios locales.

Pero este descenso, que no será drástico en ningún caso, más que una preocupación debería ser un acicate para acelerar el tránsito ya iniciado hacia los modelos turísticos que deseamos, específicamente en la demarcación de Tarragona. Es quizá, el momento de buscar una mejora de la oferta y aprovechar más nuestra riqueza cultural, gastronómica y paisajística; en definitiva, buscar un turismo más basado en propuestas de calidad que en el cultivo intensivo de las vacaciones de sol y playa.