

Consulta vinculant en relació a: la consideració als efectes de l'impost sobre la renda de les persones físiques de la renda derivada de la transmissió d'un bé immoble que genera rendiments de capital immobiliari, al criteri per diferenciar els rendiments de capital immobiliari dels rendiments d'activitat econòmica i a la consideració de la renda derivada de l'arrendament d'una llicència. D'altra banda, la consulta també fa referència a la tributació d'una aportació d'un bé immoble i d'una llicència realitzada per una persona física resident fiscal a Andorra a una societat andorrana.

Número de consulta	CV0063-2016
Data d'emissió	09/09/2016
Normativa	<ul style="list-style-type: none">· Decret legislatiu del 29-4-2015 de publicació del text refós de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques.· Decret legislatiu del 16-3-2016 de publicació del text refós de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte.· Decret legislatiu del 29-4-2015 de publicació del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Consulta

En aquest apartat es reproduïx la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula

ANTECEDENTS

1. Que el consultant, persona física, és propietari dels béns i titular dels drets que es detallen a continuació:

- Parcel·la de terreny.

- Llicència per explotar el terreny.

Que el consultant arrenda el conjunt de béns i drets detallats, i que ha tributat d'acord amb la normativa vigent per les rendes obtingudes per la cessió del citat conjunt de béns i drets presentant la declaració de l'Impost sobre Activitats Econòmiques en tots els exercicis per superar la xifra de negocis de 40.000 euros.

2. Que el consultant és soci de la societat de dret andorrà X, en la que té una participació del 50 per 100. Tots els accionistes de la societat X tenen entre ells un parentiu per consanguinitat en línia descendent, ascendent i/o colateral en primer grau.

Que el consultant es planteja aportar els béns i drets detallats anteriorment a la societat

X que continuaria desenvolupant la mateixa activitat que el consultant.

A continuació es cita la normativa que entenem pot resultar d'aplicació:

a. Impost sobre les Plusvàlues

Que d'acord amb l'article 3 de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'Impost sobre les Plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries (en endavant, IP), la transmissió del terreny estaria subjecta a 'IP.

"1. Estan subjectes a aquest impost les plusvàlues que es posin de manifest en les transmissions patrimonials, oneroses o lucratives "inter vivos", de tota classe de béns immobles, així com en la cessió de drets reals sobre els béns immobles"

b. Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (en endavant, IRPF)

Que d'acord amb l'article 4 de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'IRPF preveu el següent:

"4. No estan subjectes a aquest impost les rendes següents:

a) Els guanys i les pèrdues de capital derivats de les transmissions de béns que estiguin subjectes a l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries."

Que d'acord amb l'article 18 de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'IRPF preveu el següent:

"1. Es consideren "béns i drets destinats a una activitat econòmica" els següents:

a) Els béns immobles en què el contribuent duu a terme la seva activitat."

"2. L'afectació o desafectació de béns i drets a una activitat econòmica que segueixin formant part del patrimoni de l'obligat tributari no genera rendes positives ni negatives a efectes impositius.

Excepte en cas que la desafectació es produeixi per motiu de cessament de l'activitat, si la transmissió a terceres persones es produeix abans que hagin transcorregut tres anys, es considera que la desafectació dels béns o drets genera rendes d'activitats econòmiques positives o negatives a efectes impositius."

Que d'acord amb l'article 14 de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'IRPF:

"2. L'obligat tributari que realitzi l'activitat d'arrendament de béns immobles pot optar per tributar d'acord amb el que es preveu en els articles 20 i 21, com a rendes del capital immobiliari."

Que d'acord amb l'article 24.3 de la Llei 5/2014, el 24 d'abril, de l'IRPF, preveu que no tindran la consideració de guanys patrimonials els aflorats en certes aportacions no dineràries. En particular:

"c) En les aportacions no dineràries de qualsevol tipus de béns o drets realitzades en favor de societats en què tots els accionistes i les persones físiques que aporten els béns o drets esmentats tinguin entre ells un parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau, o siguin cònjuges, o siguin persones que integrin les unions estables de parella, segons es defineixen a la normativa reguladora de les unions estables de parella.

En tot cas, les participacions de la societat destinatària de l'aportació rebudes per la persona que efectua l'aportació conserven, a efectes impositius, el valor d'adquisició originari dels béns o drets aportats."

c. Impost General Indirecte (en endavant IGI)

En la mesura que el consultant arrenda el citat' conjunt de béns i drets repercutint 'IGI al tipus general per considerar-lo un arrendament de negoci, sorgeix el dubte de quina tributació indirecta exigirà l'Administració per l'aportació a realitzar. L'article 6 de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'IGI, preveu que no estaran subjectes a l'impost:

"1. La transmissió d'un conjunt d'elements corporals, i en el seu cas, incorporals que, formant part del patrimoni empresarial o professional de l'obligat tributari, constitueixen una unitat econòmica autònoma capaç de desenvolupar una activitat empresarial o professional pels seus propis mitjans.

Queden excloses de la no subjecció a què es refereix el paràgraf anterior les transmissions següents:

a) Les realitzades per qui té la condició d'empresari o professional per dedicar-se a l'arrendament d'immobles.

b) Les efectuades per qui té la condició d'empresari o professional exclusivament per la realització ocasional de les operacions de promoció, urbanització, construcció o rehabilitació d'edificacions amb caràcter ocasional que siguin objecte de transmissió.

A aquests efectes, es considera com a mera cessió de béns la transmissió de béns arrendats quan no s'acompanya d'una estructura organitzativa de factors de producció materials i humans o d'un d'ells, que permet considerar la mateixa, constitutiva d'una unitat

econòmica autònoma.

En el cas que els béns i drets transmesos o part d'ells es desafectin posteriorment de les activitats econòmiques que determinen la no subjecció prevista en aquest número, l'esmentada desafectació queda subjecta a l'impost en la forma establerta per a cada cas en aquesta Llei."

QÜESTIÓ PLANTEJADA

A partir de la descripció dels fets en relació a la propietat dels béns indicats i de la seva explotació, les qüestions a plantejar per part del consultant al Ministeri encarregat de les Finances són les següents:

1. Confirmació, tal i com aquesta part entén, que el consultant no realitza una activitat econòmica a efectes de l'IRPF.

En el supòsit que es consideri que el consultant realitza una activitat econòmica, confirmació que en la mesura que opti per declarar els rendiments procedents del lloguer com a rendes de capital immobiliari la possible renda obtinguda en la transmissió de l'immoble tindrà la consideració de guany patrimonial i per tant no generarà rendes d'activitats econòmiques.

2. Confirmació si un criteri vàlid per diferenciar els rendiments del capital immobiliari dels rendiments d'activitat econòmica a efectes de l'IRPF, és l'existència per part del beneficiari dels rendiments d'activitat econòmica d'almenys un treballador dedicat a temps complert a l'activitat de lloguer d'immobles, o bé, en el supòsit que tingui subcontractada la gestió dels lloguers, l'existència d'un volum de feina suficient que requerís tenir una persona contractada en aquestes condicions.

3. Confirmació, tal i com aquesta part entén, que des del punt de vista de l'IRPF el consultant no té la consideració d'empresari i que els ingressos que obté de l'arrendament del terreny tenen la consideració de:

a. Rendiments de capital immobiliari per la part del terreny cedit d'acord amb el que preveu l'article 20 de la citada Llei 5/2014, del 24 d'abril.

b. Rendiments del capital mobiliari per la part de l'arrendament de la llicència d'acord amb el que preveu l'article 22.4 de la citada Llei 5/2014, del 24 d'abril.

4. Confirmació, tal i com aquesta part entén:

a. Que l'aportació del terreny a la societat X està subjecte a l'Impost sobre Plusvàlues immobiliàries, i que no està subjecte a IRPF (per aplicació de l'article 4 de la Llei de l'IRPF i de l'article 3 de la Llei de l'IP abans exposats), i que les participacions rebudes en contraprestació s'han de valorar a valor mercat a efectes fiscals (ja que no pot resultar d'aplicació l'article 24.3.c de la Llei de l'IRPF).

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.