


 

Portal jurídico > Doctrina Administrativa > Resultados > Consulta D.G.T. de 3 de julio de 1997. IRPF-subarriendo local: rendimientos capital

## Doctrina Administrativa

Buscador de doctrina administrativa

 

 [Ver documento completo](#)

 [Imprimir](#)

### Consulta D.G.T. de 3 de julio de 1997

#### RESUMEN:

La calificación de la actividad de subarriendo suscrito por la entidad para realizar la actividad de Residencia Geriátrica debe encuadrarse, una vez desechada la calificación de rendimiento de capital mobiliario como arrendamiento de negocio, dentro de los criterios que la Ley de Renta establece en su artículo 31 donde se requiere la ausencia de una organización empresarial. Así se deriva que el subarriendo conlleva unos rendimientos de capital para el subarrendador, y sólo queda por dilucidar su carácter de mobiliario o inmobiliario; al no derivar las rentas de la titularidad jurídica del bien para el subarrendador es por lo que cabe concluir su calificación de mobiliario y por lo tanto sujeto a retención.

#### Cuestión planteada:

Una entidad dedicada a la actividad empresarial de Residencia Geriátrica que realiza en un local comercial, anteriormente dedicado a prestar servicios hoteleros, y que lo utiliza en concepto de subarrendataria plantea si debe retener al subarrendatario por los pagos que le realiza; se debe tener en consideración que el subarriendo incluye no sólo el local sino también las instalaciones, mobiliario, y otros elementos que existían en el hotel.

#### Contestación:

En primer lugar, para contestar la cuestión se debe analizar la calificación tributaria del contrato de subarriendo suscrito por la entidad consultante para ejercer en el local una actividad empresarial de "Residencia Geriátrica".

En este análisis se va a obviar, en principio, si el contrato constituye un arrendamiento de negocio.

Como principio básico de este análisis se debe partir del apartado uno del artículo 31 de la Ley 18/1991, del I.R.P.F., que considera rendimiento del capital:

"(...) la totalidad de las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, que provengan directa o indirectamente de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al sujeto pasivo y no se hallen afectos a actividades empresariales o profesionales realizadas por el mismo."

De esta definición se deriva que el subarriendo constituye un rendimiento de capital para el arrendador, salvo que dicho contrato esté afecto a una actividad empresarial o profesional desarrollada por él, circunstancia que no parece concurrir en el presente caso.

Una vez determinada la existencia de un rendimiento de capital, es preciso concretar si estamos ante un rendimiento de capital mobiliario o inmobiliario.

Para ello, el artículo 34 de la Ley del Impuesto define los rendimientos de capital inmobiliario:

"Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre los mismos: (...)".

De este precepto se observa que un contrato de subarriendo no genera para subarrendador un rendimiento de capital inmobiliario, pues el rendimiento obtenido no deriva de la titularidad de un bien inmueble ni de un derecho real sobre el mismo.

Por tanto, para el subarrendador, las cantidades percibidas de un contrato de subarriendo constituyen un rendimiento de capital mobiliario y como tal estará sometido a retención a cuenta, en los términos previstos en el artículo 48 del Reglamento del Impuesto, siempre que el pagador sea un sujeto retenedor de los enumerados en el artículo 42, apartado uno, del Reglamento del Impuesto.



#### ¿Eres cliente Lex Nova?

Accede a Lex Nova Online y busca todo el contenido que necesitas de doctrina administrativa.

#### Últimas normas Las 10 más leídas

1. Informe J.C.C.A. Madrid 4/2013, de 20 de diciembre.
2. Consulta Vinculante D.G.T. de 16 de diciembre de 2013. IRPF. Venta de participaciones por asociación sin ánimo de lucro. Gravamen especial. Retenciones
3. Consulta Vinculante D.G.T. de 16 de diciembre de 2013. IS. Cálculo del deterioro de las participaciones. Deducibilidad de los gastos financieros
4. Consulta Vinculante D.G.T. de 16 de diciembre de 2013. IS. Operación de fusión por absorción. Aplicación del régimen fiscal especial
5. Consulta Vinculante D.G.T. de 16 de diciembre de 2013. IS. Operación de reestructuración de canje de valores. Régimen fiscal especial
6. Consulta Vinculante D.G.T. de 16 de diciembre de 2013. IS. Transmisión de acciones de sociedad. Generación de rentas fiscales
7. Informe J.C.C.A. Andalucía 5/2013, de 16 de diciembre.
8. Informe J.C.C.A. Andalucía 6/2013, de 16 de diciembre.
9. Consulta Vinculante D.G.T. de 13 de diciembre de 2013. Arrendamiento de vivienda. Posibilidad de acogerse al régimen de matrícula turística
10. Consulta Vinculante D.G.T. de 13 de diciembre de 2013. Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte. Adquisición de vehículo por empresa

## Lex Nova

Historia  
Organigrama  
Dónde estamos  
Sala de prensa  
Profesionales  
Trabaja con nosotros

## Portal jurídico

Jurisprudencia  
Legislación  
Convenios  
Práctica  
Ayudas y subvenciones  
Doctrina administrativa  
Artículos y documentos  
Revistas doctrinales  
Gazeta Informativa  
Blogs Lex Nova

## Formación

Quiénes somos  
Oferta formativa  
Libros  
Gestión de la bonificación  
Eventos  
Sala de prensa  
Campus virtual

## Tienda Online

Bases de Datos  
Códigos  
Dietario  
Ebooks  
Formación  
Hojas cambiables  
Libros  
Practicum  
Repertorios  
Revistas

## Checkpoint

**Lexdiario.es**  
**Profesionales**  
**Prevención**  
**Contractual**  
**Vídeos**  
**Blogs**  
**Contacto**  
**Fundación Aranzadi Lex Nova**

**Reforma laboral**

**Reforma penal**

[Aviso legal](#) | [Política de privacidad](#)

© Desarrollado por: Lex Nova S.A.U.