

Tributos endurece el criterio para la exención en Sociedades en la transmisión de entidades dedicadas a la promoción de suelo

Noviembre 2021

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Ignacio Quintana Elena

Socio responsable del sector Tecnología en PwC Tax & Legal

ignacio.quintana.elena@pwc.com

En una reciente consulta vinculante, la Dirección General de Tributos ha considerado que la tramitación y obtención de todos los permisos necesarios para la instalación de una planta solar no alcanza a constituir una actividad económica y, como consecuencia de lo anterior, el terreno sobre el que se han realizado las gestiones tampoco se encuentra afecto a actividad económica, todo ello a efectos del Impuesto sobre Sociedades. De acuerdo con tal interpretación, la ganancia obtenida en una hipotética transmisión de las acciones de la entidad propietaria del terreno no quedaría exenta en el IS.

La Administración, argumenta ahora que no hay actividad económica porque no se ha iniciado materialmente la obra de construcción. Esto constituye un cambio en relación con la postura que tradicionalmente venía manteniendo en diversas resoluciones. En las mismas se afirmaba que, aun cuando no se hubiera iniciado materialmente la obra de promoción, en la medida en la que se hubiera incurrido en gastos asociados a la misma y existiera la necesaria ordenación de medios de producción y de recursos humanos se consideraba iniciada una actividad económica (en línea con lo previsto a efectos del IVA e IAE).

Paulatinamente, la Administración había ido endureciendo su posición en relación con esta materia ya que, en varias consultas, matizaba que la mera intención o voluntad de llevar a cabo la actividad de promoción inmobiliaria no implicaba su comienzo efectivo. Así, las simples actuaciones preparatorias o tendentes a comenzar el desarrollo efectivo de la

actividad tales como la petición y realización del proyecto básico, la licencia de obras o el estudio geotécnico, no suponía tampoco su inicio material.

No obstante, nunca se había llegado al extremo de negar la existencia de una actividad económica una vez que se habían obtenido los permisos necesarios para comenzar las obras. Esta nueva posición resulta, además, completamente contradictoria con la mantenida por la propia Administración Tributaria y numerosa jurisprudencia en relación con el concepto de inicio de la actividad económica a efectos de otros impuestos.

Esta posición de la Administración abre un periodo de grave incertidumbre en la aplicación del IS para quienes transmitan entidades con terrenos que se encuentren en esta situación, circunstancia que se produce muy habitualmente en el sector inmobiliario y energético. Esta incertidumbre sólo desaparecerá bien con un nuevo pronunciamiento de la DGT que retome su posición histórica o bien con una decisión judicial sobre la cuestión.

Hasta entonces, las compañías afectadas deberán decidir, atendiendo a las circunstancias específicas de cada caso, entre afrontar el riesgo de aplicar el criterio contrario al defendido por la Administración o aceptar el mismo y, en su caso, solicitar una devolución de ingresos indebidos una vez abonado el Impuesto sobre Sociedades asociado a la venta de las participaciones de la sociedad propietaria del terreno.