

**Referencia: NFC087075**

DGT: 26-07-2023

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2203/2023

**SUMARIO:**

**IS. Tipo impositivo.** *Tipo reducido aplicable a entidades de nueva creación.* La entidad contribuyente se constituyó en abril de 2017, por un socio único, persona jurídica, permaneciendo inactiva desde su constitución, al haber sido creada con la finalidad de ser transmitida a terceros. En junio de 2017, el socio único transmite el 100% de su participación en la entidad a 4 personas jurídicas. Ninguno de los nuevos socios ostenta una participación de control sobre la sociedad. Tras la toma de participación de los nuevos socios, la entidad comienza el desarrollo de una actividad económica (actividad de promoción inmobiliaria). En los ejercicios 2018 y 2019, adquiere dos terrenos para iniciar dicha actividad. Durante los ejercicios 2017 a 2021, la entidad obtiene resultados contables negativos y genera bases imponibles negativas. En el ejercicio 2022, previsiblemente, la entidad obtendrá una base imponible positiva. Las bases imponibles generadas por la entidad lo fueron una vez iniciado el desarrollo de una actividad económica, a partir de junio de 2017, fecha en la que no formaba parte de grupo alguno. Además, la actividad de promoción no había sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación, y no había sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostentase una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50%. En virtud de todo lo anterior, la entidad tiene la consideración de entidad de nueva creación que inicia una actividad económica, a los efectos de la aplicación, en el ejercicio 2022, del tipo reducido del 15%.

**PRECEPTOS:**

[Ley 27/2014 \(Ley IS\), arts. 5 , 18 y 29 .](#)

[RD de 22 de agosto de 1885 \(CCom\), art. 42 .](#)

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante es una sociedad constituida originariamente en abril de 2017, bajo una denominación distinta a la actual, por su socio único persona jurídica. La sociedad fue constituida con el objeto de ser transmitida a un tercero, por lo que se mantuvo inactiva hasta que dicha transmisión se hizo efectiva.

Posteriormente, en junio de 2017, se formalizó escritura pública de compraventa de dicha sociedad, mediante la que su socio único procedió a la transmisión del 100% del capital a los socios actuales de la entidad, personas jurídicas todos ellos, cuyos porcentajes de participación se detallan a continuación:

- PJ1: 48%
- PJ2: 48%
- PJ3: 1%
- PJ4: 3%

Asimismo, en ese momento, se formalizó escritura pública de modificación de la denominación social de la entidad por la actual.

El objeto social de la entidad comprende, entre otras, la actividad que la sociedad ha desarrollado desde el momento de su constitución y hasta la fecha; a saber, la venta, el alquiler, la parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal (CNAE 6810).

En desarrollo de dicho objeto social, la consultante adquirió, en diciembre de 2018 y en marzo de 2019, dos terrenos urbanos con la intención de promover sendos proyectos inmobiliarios; en concreto, dos edificios de oficinas, uno en cada solar.

Durante los ejercicios posteriores, la sociedad ha procedido al desarrollo de dichos proyectos inmobiliarios, cuya gestión ha sido externalizada en uno de los administradores solidarios de la consultante (persona jurídica que no tiene participación directa ni indirecta en la misma).

Tras finalizar una de sus promociones inmobiliarias de oficinas en julio de 2022, la consultante ha procedido a su venta mediante la formalización de la correspondiente escritura.

Durante los ejercicios 2017 a 2021, ambos inclusive, la sociedad ha obtenido resultados contables negativos y ha generado bases imponibles negativas en el Impuesto sobre Sociedades. Por tanto, el ejercicio 2022 será, presumiblemente, el primero en el que la entidad obtendrá una base imponible positiva en el Impuesto sobre Sociedades.

Además, la consultante manifiesta lo siguiente:

- La consultante fue constituida durante el ejercicio 2017 y, desde su adquisición por parte de los socios actuales, como entidad que había permanecido inactiva desde el propio momento de su constitución, no forma ni ha formado parte de grupo societario alguno según lo establecido en el artículo 42 del Código de Comercio.

- La consultante ha desarrollado una actividad económica de promoción inmobiliaria, cuya gestión fue encargada a su administrador solidario.

- La actividad de promoción inmobiliaria desarrollada por la consultante no había sido desarrollada previamente por personas ni entidades vinculadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la LIS. Asimismo, y dado que los terrenos sobre los que la consultante ha desarrollado su objeto social fueron adquiridos por la propia sociedad a terceros no vinculados, no concurriría la circunstancia excluyente consistente en haber existido personas físicas o jurídicas vinculadas que hubieran ejercido la actividad previamente y la hubiesen traspasado a la consultante por cualquier título.

- Tampoco concurre la circunstancia de haber existido personas físicas que ejerzan el control de la sociedad y que hubieran realizado la misma actividad en el año previo a la constitución de la Sociedad.

- Considerando tanto la actividad económica realizada consistente en la promoción inmobiliaria, como la naturaleza de los principales activos poseídos por la consultante (los inmuebles sobre los que se ha promovido un edificio de oficinas y se está promoviendo otro), resulta incuestionable la afectación de tales activos a la actividad económica que constituye su objeto social; y, por tanto, debe descartarse su posible consideración como entidad patrimonial según lo previsto en el apartado 2 del artículo 5 de la LIS.

### **Cuestión planteada:**

Si el supuesto de hecho expuesto se entiende incluido entre los merecedores de la aplicación del tipo reducido del Impuesto sobre Sociedades previsto para las entidades de nueva creación que realicen actividades económicas y, en este sentido, si resultaría de aplicación a la sociedad consultante, sobre la primera base imponible positiva que presumiblemente obtendrá en el ejercicio 2022, el mencionado tipo del 15% previsto en el artículo 29.1 de la LIS.

### **Contestación:**

El artículo 29.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), dispone que:

“1. El tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento, excepto para las entidades cuyo importe neto de la cifra de negocios del periodo impositivo inmediato anterior sea inferior a 1 millón de euros que será el 23 por ciento.

A estos efectos, el importe neto de la cifra de negocios se determinará con arreglo a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 101 de esta Ley.

No obstante, las entidades de nueva creación que realicen actividades económicas tributarán, en el primer periodo impositivo en que la base imponible resulte positiva y en el siguiente, al tipo del 15 por ciento, excepto si, de acuerdo con lo previsto en este artículo, deban tributar a un tipo inferior.

A estos efectos, no se entenderá iniciada una actividad económica:

a) Cuando la actividad económica hubiera sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas en el sentido del artículo 18 de esta Ley y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación.

b) Cuando la actividad económica hubiera sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostente una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento.

No tendrán la consideración de entidades de nueva creación aquellas que formen parte de un grupo en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

El tipo de gravamen del 15 por ciento previsto en este apartado no resultará de aplicación a aquellas entidades que tengan la consideración de entidad patrimonial, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley”.

El artículo 29.1 de la LIS hace referencia a las entidades de nueva creación que desarrollen actividades económicas.

Puesto que la entidad consultante se constituyó en 2017, en la medida en que desarrolle una actividad económica en los términos del artículo 5.1 de la LIS, entendiéndose que ordena por cuenta propia los medios de producción y recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, cumpliría, en principio, los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 29 de la LIS para aplicar el tipo reducido de las entidades de nueva creación.

No obstante, el tipo reducido no se aplica en los casos en que las entidades formen parte de un grupo en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

En este sentido, el artículo 42.1 del Código de Comercio dispone que:

“(…)

Existe un grupo cuando una sociedad ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras. En particular, se presumirá que existe control cuando una sociedad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra sociedad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Posea la mayoría de los derechos de voto.
- b) Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c) Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta. Este supuesto no dará lugar a la consolidación si la sociedad cuyos administradores han sido nombrados, está vinculada a otra en alguno de los casos previstos en las dos primeras letras de este apartado.

A los efectos de este apartado, a los derechos de voto de la entidad dominante se añadirán los que posea a través de otras sociedades dependientes o a través de personas que actúen en su propio nombre pero por cuenta de la entidad dominante o de otras dependientes o aquellos de los que disponga concertadamente con cualquier otra persona”.

Con arreglo a la información facilitada en el escrito de consulta, la entidad consultante se constituyó en abril de 2017, por un socio único, persona jurídica, permaneciendo inactiva desde su constitución, al haber sido creada con la finalidad de ser transmitida a terceros. En junio de 2017, el socio único transmite el 100% de su participación en la entidad consultante a 4 personas jurídicas. Ninguno de los nuevos socios ostenta una participación de control sobre la sociedad consultante.

Tras la toma de participación de los nuevos socios, la entidad consultante comienza el desarrollo de una actividad económica (actividad de promoción inmobiliaria). En los ejercicios 2018 y 2019, adquiere dos terrenos para iniciar dicha actividad. Durante los ejercicios 2017 a 2021, la entidad obtiene resultados contables negativos y genera bases imponibles negativas. En el ejercicio 2022, previsiblemente, la entidad obtendrá una base imponible positiva.

En virtud de todo lo anterior, las bases imponibles generadas por la entidad consultante lo fueron una vez iniciado el desarrollo de una actividad económica, a partir de junio de 2017, fecha en la que no formaba parte de grupo alguno en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio. Adicionalmente, en el supuesto concreto planteado, tampoco concurre ninguna de las otras dos circunstancias previstas en el artículo 29.1 de la LIS, es decir, la actividad de promoción no había sido realizada con carácter previo por otras personas o entidades vinculadas en el sentido del artículo 18 de la LIS y transmitida, por cualquier título jurídico, a la entidad de nueva creación, y no había sido ejercida, durante el año anterior a la constitución de la entidad, por una persona física que ostentase una participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad de nueva creación superior al 50 por ciento.

En virtud de todo lo anterior, la entidad consultante tiene la consideración de entidad de nueva creación que inicia una actividad económica, a los efectos de la aplicación, en el ejercicio 2022, del tipo reducido del 15%, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.1 de la LIS.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

