

Núm. Registre: 488/2024

Data emissió de la resposta de la consulta: 28/11/2024

Consulta: Si les activitats econòmiques immobiliàries per compte propi han de ser excloses del càlcul de la base de cotització de compte propi, d'acord amb la normativa citada.

Contestació completa: L'article 19 de la *Llei de la seguretat social -en endavant LS-*, regula els diferents supòsits en que una persona ha de formar part del col·lectiu de persones que realitzen una activitat per compte propi.

Dins d'aquests supòsits, la lletra a) de l'article 19 LS, estableix les persones que realitzen una activitat econòmica per compte propi al Principat d'Andorra, definint per exercici d'una activitat econòmica per compte propi, ostentar qualsevol de les següents titularitats:

-D'una autorització d'exercici de professió titulada per compte propi, sempre que el seu titular hagi de formar part del Registre d'Empresaris i Professionals del Cens d'Obligats Tributaris. No es considera activitat per compte propi l'exercici d'una professió titulada si es realitza exclusivament en règim d'assalariat.

-D'un comerç o indústria amb activitat efectiva, incloent la participació en règim de societat civil o comunitat de béns. Als efectes d'aquest apartat es considera que tenen activitat efectiva els comerços i les indústries autoritzats administrativament fins al moment en què els titulars han donat de baixa el comerç o han inscrit el cessament de l'activitat al Registre de Comerç i Indústria, o acrediten el cessament definitiu de l'activitat i que no es pot inscriure aquest cessament al Registre de Comerç i Indústria per altres motius que no depenen de la voluntat del titular. Les condicions d'acreditació s'estableixen reglamentàriament.

-D'una explotació agrícola o ramadera de la qual s'extregui producció destinada a la comercialització, incloent la participació en règim de societat civil o comunitat de béns.

-Les persones que consten inscrites al Registre d'artistes professionals acreditats del Principat d'Andorra sempre que la persona hagi de formar part del Registre d'Empresaris i Professionals del Cens d'Obligats Tributaris per aquesta activitat. No es considera activitat per compte propi si es realitza exclusivament en règim d'assalariat.

I en aquesta relació no s'hi troba compresa l'activitat d'arrendament d'immobles per compte propi.

Altrament, s'escau analitzar si l'activitat d'arrendament d'immobles per compte propi es pot entendre com a "comerç" o "indústria".

D'acord amb l'article 3 de la *Llei 12/2013, del 13 de juny, del comerç*, l'activitat d'arrendament per compte propi de béns immobles tampoc pot ser considerada com comerç o activitat comercial ja que aquesta activitat no es troba dins de les diferents definicions del concepte de "comerç o activitat comercial" ni tampoc "d'activitat industrial" establertes en el predit precepte, no essent per tant, preceptiva l'obtenció de l'autorització administrativa pertinent, segons estableix l'article 5 de l'esmentada llei.

No obstant, val a dir, que el fet que no sigui preceptiva la obtenció de la corresponent autorització administrativa de comerç per realitzar aquest tipus d'activitat, no implica que no es pugui sol·licitar i obtenir.

En conseqüència, si una persona realitza l'activitat d'arrendament de béns immobles per compte propi, sense ostentar la titularitat d'un comerç (titularitat que no és preceptiva), aquesta persona no està obligada a cotitzar per aquesta situació, en el col·lectiu de persones que realitzen una activitat per compte propi en no enquadrar-se en cap dels supòsits previstos per l'article 19 LS. Tanmateix si una persona realitza aquesta activitat sota la titularitat d'una autorització de comerç, està obligada a cotitzar en el col·lectiu de persones que realitzen una activitat per compte propi, en trobar-se en un dels supòsits de fet del referit precepte de la *Llei de la seguretat social*.

Pel que respecta a les bases de càlcul de les cotitzacions per compte propi, en aquestes s'hauran d'incloure les rendes netes de l'activitat d'arrendament de béns immobles per compte propi en el supòsit que dita activitat es realitzi en el marc de la titularitat d'una autorització administrativa de comerç, essent el sistema de càlcul el que es defineix a la llei que regula l'impost sobre la renda de les persones físiques, tal i com es preceptua a l'apartat 3 de l'article 101 LS.

Finalment, cal tenir en compte que el criteri de definició de l'activitat d'arrendament de béns immobles per compte propi, als efectes de l'aplicació de la *Llei de la seguretat social*, és autònom del que s'estableix a la llei reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques sobre la consideració d'activitat econòmica de l'activitat d'arrendament de béns immobles per compte propi (apartat 2 de l'article 14 de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques), no resultant en cap cas d'aplicació. La remissió que s'efectua a l'apartat 3 de l'article 101 LS a la llei de dit impost, ho és únicament a efectes del càlcul de la renda que deriva de l'exercici d'activitat econòmica per compte propi definida a l'article 19 LS.