



# MOORE

FISCAL

## ASPECTOS FISCALES QUE AFECTAN A LOS ESPACIOS COWORKING

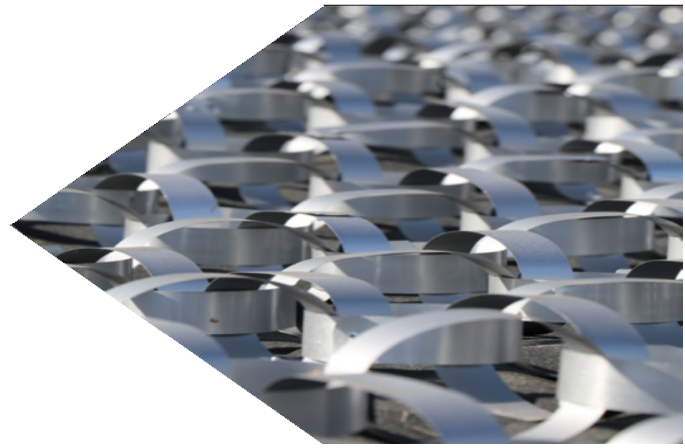
(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

Asistimos en los últimos años a una proliferación notable de lo que ya se conoce como “*espacios coworking*” o centros colaborativos. Se está imponiendo este nuevo modelo de trabajo consistentes en compartir espacio y servicios con otros profesionales con el objetivo de ahorrar costes. Sin duda, constituye una opción atractiva para quienes se encuentren en los comienzos de su andadura emprendedora y no quieran arriesgar demasiado o no dispongan del capital necesario. No se trata solo de compartir espacios y servicios, sino que, además, puede ser una buena oportunidad para conocer a otros profesionales, compartir experiencias y hacer networking.

Recientemente, se ha pronunciado la Dirección General de Tributos sobre diferentes cuestiones que afectan a los espacios coworking. Algunas se refieren a la tributación del propietario que se dedica al alquiler del espacio y otras a la tributación del empresario o profesional que decide alquilar un espacio y contratar una serie de servicios.

### Propietario del espacio

Desde el punto de vista de quien arrienda el espacio a otros y les presta una serie de servicios adicionales (secretaría, limpieza reprografía, etc.) la Dirección General de Tributos ha calificado estos contratos como **contratos mixtos de arrendamiento de inmueble y de servicios** que tiene por finalidad dotar al arrendatario de la infraestructura necesaria (material y personal) para que éste pueda desarrollar su actividad. Es decir, no se ofrece únicamente el alquiler de espacios o despachos, sino que además se prestan servicios adicionales, lo que supone la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos, y, en consecuencia, **constituye a efectos del impuesto una actividad económica**. Es decir, la renta obtenida por el propietario del espacio debe ser calificada como rendimientos de la actividad económica y no como rendimientos del capital inmobiliario.



A este respecto, cabe recordar que la normativa de IRPF exige, para que la actividad de arrendamiento de inmueble pueda ser calificada de actividad económica, que para su ordenación se cuente, al menos, con una persona contratada a jornada completa. Aunque la consulta comentada no lo dice expresamente, **dicho requisito no sería exigible en este tipo de “contratos mixtos”** pues parece que la norma lo establece, exclusivamente, para supuestos en los que la actividad desarrollada es la de arrendamiento de inmuebles propiamente dicho o en sentido “*puro*”.

Desde la perspectiva de la posible tributación en el **Impuesto sobre Patrimonio**, se recuerda que en la medida en que el arrendamiento de inmuebles constituye una actividad económica, los **espacios destinados al alquiler estarían exentos** siempre que:

- (i) sean necesarios para el desarrollo de la actividad,
- (ii) esta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el sujeto pasivo y
- (iii) constituya su principal fuente de renta.

### Contratante del servicio

Desde el punto de vista de quien suscribe un contrato de servicios con un espacio coworking para la utilización de un despacho junto con una serie de servicios adicionales, la Dirección General de Tributos ha concluido que el gasto que se produce por el pago del alquiler del despacho destinado al ejercicio de su actividad, así como los servicios adicionales necesarios para el desarrollo de la misma, tendrán la consideración de gastos deducibles en la determinación del rendimiento neto de su actividad profesional, pues debe entenderse producido tal gasto en el ejercicio de la actividad.