

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

DGT: 15-01-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0062/2026

**SUMARIO:**

**IS. Exenciones. Exención para evitar la doble imposición interna.** *Transmisión de participaciones donde el precio está compuesto por parte fija y parte contingente.* Se analiza una operación de transmisión de participaciones en una sociedad vehículo dedicada a la promoción inmobiliaria, en la que el precio se estructura en una parte fija, devengada en el momento de la transmisión, y una parte contingente, condicionada al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos y comerciales en ejercicios posteriores. La entidad transmitente aplicó la exención del art. 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS) sobre la renta correspondiente a la parte fija, planteándose posteriormente si dicha exención también resulta aplicable a la parte variable del precio cuando esta se devenga en un ejercicio distinto. Los ingresos se integran en la base imponible cuando se produce su devengo, de modo que, tratándose de un componente contingente no susceptible de estimación fiable en el momento de la transmisión, su imputación se difiere hasta el cumplimiento de las condiciones futuras. En cuanto al fondo del asunto, la Administración concluye que la exención del art. 21 LIS también puede aplicarse a la parte contingente del precio, siempre que los requisitos exigidos (participación mínima del 5%, tenencia mínima de un año y carácter no patrimonial de la entidad participada) se cumplieran en la fecha de la transmisión, ya que la renta deriva de una única operación ya realizada. No obstante, se subraya la necesidad de acreditar adecuadamente la naturaleza de los hechos futuros que determinan el cobro y la correcta calificación de la entidad participada, aspectos que constituyen cuestiones de hecho sujetas a prueba.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La entidad consultante se dedica a la inversión, promoción y gestión de inversiones inmobiliarias en el ámbito nacional. Su actividad se encuadra en el Epígrafe 833. Promoción Inmobiliaria de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas aprobadas por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.

Es titular de una parte significativa del capital social de varias sociedades vehículo (en adelante, SPVs) las cuales se encargan principalmente de la promoción de proyectos inmobiliarios. Concretamente, en el negocio inmobiliario de la consultante suelen distinguirse cuatro fases: i) Identificación de oportunidades de negocio; ii) Búsqueda de potenciales inversores; iii) Promoción y construcción del proyecto; y iv) Explotación del activo inmobiliario.

En el inicio de la fase de la promoción se da entrada a inversores en las SPVs, mediante la transmisión de una parte, generalmente mayoritaria, de las participaciones de las sociedades vehículo, con el objetivo de financiar la promoción y construcción del inmueble.

La fase de promoción cubre, entre otras, las siguientes actividades: Acceso al suelo, análisis de la viabilidad del proyecto, redacción de los contratos, tramitación y obtención de las autorizaciones y licencia de superficie comercial, viabilidad medioambiental, etc.

En el ejercicio 2019, la entidad consultante residente en territorio español, transmite el 70% de las participaciones en una de las SPVs cuya actividad es la promoción de un centro comercial de mediana superficie en la provincia de Lérida a una entidad no vinculada (entidad B) también residente en territorio español.

El precio de la transacción se dividió en dos tramos:

I. Parte fija: La cual se devengó en el período de la transmisión.

Síguenos en...



II. Parte contingente: La cual estaba condicionada al cumplimiento por parte de la SPV de dos requisitos antes del 31 de diciembre de 2022, postponiéndose posteriormente dicho plazo por acuerdo de las partes hasta finales del ejercicio 2025 (como se detalla más adelante):

a) Por un lado, había que garantizar la obtención de la licencia comercial y la licencia de obras de cara a la aprobación del proyecto de ejecución, y,

b) Por otro, garantizar que el alquiler previo de los locales que van a ser objeto de construcción en el emplazamiento del centro comercial alcance un mínimo del 50% de las potenciales rentas estimadas en el plan de negocio, y que dichas rentas se garanticen a través de la suscripción de contratos de arrendamiento de larga duración.

En el ejercicio de devengo de la parte fija del precio de venta de las participaciones, la entidad consultante integró dicha cantidad en la base imponible de su Impuesto sobre Sociedades, ya que a la fecha de la transmisión se cumplían los requisitos para la aplicación de la exención del artículo 21.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades: (i) Ostentar una participación de, al menos, un 5% en el capital social de la entidad transmitida; (ii) Mantener de forma ininterrumpida dicha participación durante al menos un año antes de la fecha de transmisión (o de manera posterior a la fecha de transmisión hasta alcanzar dicho año) y, (iii) no tener la naturaleza de patrimonial. Por lo tanto, el 95% de la ganancia correspondiente al precio fijo se consideró exenta de tributación en la declaración del IS del ejercicio de 2019.

Desde su constitución, las SPVs han ordenado por cuenta propia medios de producción y recursos humanos para la realización de funciones propias de la actividad de promoción inmobiliaria; aunque cuenta para ello con el personal empleado por otras entidades del mismo grupo mercantil al que pertenecen las SPVs.

Con relación al devengo de la parte contingente, la fecha límite de 31/12/2022 para el cumplimiento de las condiciones, se ha visto postpuesta en varias ocasiones como consecuencia de retrasos e inconvenientes (entre ellos la pandemia provocada por el COVID-19), y siendo actualmente la fecha límite el 31 de diciembre de 2025, momento en el que se devengará la parte contingente del precio si cumplen los requisitos indicados anteriormente.

#### **Cuestión planteada:**

Si resulta aplicable la exención del artículo 21.3 de la LIS relativa a las rentas positivas obtenidas en la transmisión de participaciones en una entidad, a la parte del precio contingente aun cuando entre la fecha de la transacción y la del cobro del precio contingente ha transcurrido más de un año y, por lo tanto, el precio contingente se registra contablemente y se integra en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del período posterior; en tanto que en el período en que tiene lugar la transmisión de las participaciones, se cumplían con todos los requisitos que exige el artículo 21 de la LIS para poder aplicar la exención

#### **Contestación:**

El artículo 10.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), dispone que:

“3. En el método de estimación directa, la base imponible se calculará, corrigiendo, mediante la aplicación de los preceptos establecidos en esta Ley, el resultado contable determinado de acuerdo con las normas previstas en el Código de Comercio, en las demás leyes relativas a dicha determinación y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de las citadas normas”.

Adicionalmente, el artículo 11 de la LIS establece que:

“1. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones o hechos económicos se imputarán al período impositivo en que se produzca su devengo, con arreglo a la normativa contable, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros.

(...)”.

Síguenos en...



Los efectos fiscales de las rentas que se han generado como consecuencia de la mencionada cantidad adicional, están asociados a un análisis del criterio de devengo de los ingresos derivados de la transmisión planteada.

Por tanto, la parte de la renta derivada de la transmisión de las participaciones en la sociedad filial, que se corresponda con la parte fija del precio pactado, formará parte de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el período impositivo en que se produzca su devengo, con independencia de su fecha de cobro.

Respecto a la parte de la renta que se corresponda con el componente variable del precio, cuya cuantía depende de un hecho futuro incierto, debe analizarse si, en el momento de realizarse la transmisión, es posible determinar, con la mejor estimación posible, el precio contingente, en cuyo caso, esa parte de la renta se considerará devengada en el momento de efectuarse la operación de venta. Sin embargo, si en el momento de la transmisión no fuera posible determinar, con la mejor estimación posible, el precio contingente, la cantidad contingente generará una renta imputable al período impositivo en el que se produzcan tales hechos futuros inciertos y no al período en el que se produjo la transmisión.

Lo anterior es criterio de este Centro Directivo manifestado en contestación a consulta vinculante V2200-23, de 25 de julio.

En el caso que nos ocupa, de los hechos recogidos en el escrito de consulta, parece inferirse que la cantidad variable que percibirá la consultante con posterioridad a la transmisión dependía de unos hechos futuros inciertos cuya mejor estimación no era posible realizar en el momento de la transmisión, por lo que la renta que se corresponde con la parte del precio contingente se integrará en la base imponible del período impositivo en que se hubiesen producido tales hechos futuros.

No obstante, se trata de cuestiones de hecho que el sujeto pasivo deberá acreditar por cualquier medio de prueba admitido en Derecho en los términos establecidos en los artículos 105 y 106 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y cuya valoración corresponderá, en su caso, a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración Tributaria.

En tal caso, les resultará de aplicación las disposiciones contenidas en el artículo 21 de la LIS, que dispone lo siguiente:

“1. Estarán exentos los dividendos o participaciones en beneficios de entidades, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el porcentaje de participación, directa o indirecta, en el capital o en los fondos propios de la entidad sea, al menos, del 5 por ciento.

La participación correspondiente se deberá poseer de manera ininterrumpida durante al año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, se deberá mantener posteriormente durante el tiempo necesario para completar dicho plazo. Para el cómputo del plazo se tendrá también en cuenta el período en que la participación haya sido poseída ininterrumpidamente por otras entidades que reúnan las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

En el supuesto de que la entidad participada obtenga dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades en más del 70 por ciento de sus ingresos, la aplicación de esta exención respecto de dichas rentas requerirá que el contribuyente tenga una participación indirecta en esas entidades que cumpla los requisitos señalados en esta letra. El referido porcentaje de ingresos se calculará sobre el resultado consolidado del ejercicio, en el caso de que la entidad directamente participada sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, y formule cuentas anuales consolidadas. No obstante, la participación indirecta en filiales de segundo o ulterior nivel deberá respetar el porcentaje mínimo del 5 por ciento, salvo que dichas filiales reúnan las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte del mismo grupo de sociedades con la entidad directamente participada y formulen estados contables consolidados.

El requisito exigido en el párrafo anterior no resultará de aplicación cuando el contribuyente acredite que los dividendos o participaciones en beneficios percibidos se han integrado en la base imponible de la entidad directa o indirectamente participada como dividendos, participaciones en beneficios o rentas derivadas de la transmisión de valores representativos del capital o de los fondos propios de entidades sin tener derecho a la aplicación de un régimen de exención o de deducción por doble imposición.

b) Adicionalmente, en el caso de participaciones en el capital o en los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, que la entidad participada haya estado sujeta y no exenta por un impuesto extranjero de naturaleza idéntica o análoga a este Impuesto a un tipo nominal de, al menos, el 10 por ciento en el ejercicio en que se hayan obtenido los beneficios que se reparten o en los que se participa, con independencia de la aplicación de algún tipo de exención, bonificación, reducción o deducción sobre aquellos.

Síguenos en...



A estos efectos, se tendrán en cuenta aquellos tributos extranjeros que hayan tenido por finalidad la imposición de la renta obtenida por la entidad participada, con independencia de que el objeto del tributo lo constituya la renta, los ingresos o cualquier otro elemento indicario de aquella.

Se considerará cumplido este requisito, cuando la entidad participada sea residente en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición internacional, que le sea de aplicación y que contenga cláusula de intercambio de información.

En ningún caso se entenderá cumplido este requisito cuando la entidad participada sea residente en un país o territorio calificado como paraíso fiscal, excepto que resida en un Estado miembro de la Unión Europea y el contribuyente acredite que su constitución y operativa responde a motivos económicos válidos y que realiza actividades económicas.

(...)

3. Estará exenta la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 de este artículo. El mismo régimen se aplicará a la renta obtenida en los supuestos de liquidación de la entidad, separación del socio, fusión, escisión total o parcial, reducción de capital, aportación no dineraria o cesión global de activo y pasivo.

El requisito previsto en la letra a) del apartado 1 de este artículo deberá cumplirse el día en que se produzca la transmisión. El requisito previsto en la letra b) del apartado 1 deberá ser cumplido en todos y cada uno de los ejercicios de tenencia de la participación.

(...)

5. No se aplicará la exención prevista en el apartado 3 de este artículo:

a) A aquella parte de las rentas derivadas de la transmisión de la participación, directa o indirecta, en una entidad que tenga la consideración de entidad patrimonial, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley, que no se corresponda con un incremento neto de beneficios no distribuidos generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de la participación.

10. El importe de los dividendos o participaciones en beneficios de entidades y el importe de la renta positiva obtenida en la transmisión de la participación en una entidad y en el resto de supuestos a que se refiere el apartado 3 anterior, a los que resulte de aplicación la exención prevista en este artículo, se reducirá, a efectos de la aplicación de dicha exención, en un 5 por ciento en concepto de gastos de gestión referidos a dichas participaciones.

(...)"

En relación con el requisito previsto en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 de la LIS, relativo al porcentaje de participación, la entidad consultante ostenta un porcentaje superior al 5% en la SPV que transmite (concretamente, transmite un 70%), de manera ininterrumpida durante el año anterior a la transmisión. Por lo tanto, se entiende cumplido este requisito.

Por otra parte, el requisito previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo 21 de la LIS se entiende cumplido, puesto que del escrito de consulta se desprende que todas las SPVs son españolas.

En este sentido, la entidad consultante podrá aplicar la exención del artículo 21 de la LIS respecto de las rentas obtenidas como consecuencia del pago contingente derivado de la transmisión de la participación en la SPV, por la parte en relación a la cual se cumplan los mencionados requisitos anteriormente explicados.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que la SPV tenga la consideración de entidad patrimonial, la parte de las rentas derivadas de la transmisión que no se correspondan con un incremento de beneficios no distribuidos generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de la participación, no tendrán derecho a la exención.

Los conceptos de actividad económica y entidad patrimonial vienen definidos, a los efectos del Impuesto sobre Sociedades, en el artículo 5 de la LIS, en los siguientes términos:

"1. Se entenderá por actividad económica la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

En el supuesto de entidades que formen parte del mismo grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, el concepto de actividad económica se determinará teniendo en cuenta a todas las que formen parte del mismo.

Síguenos en...



2. A los efectos de lo previsto en esta Ley, se entenderá por entidad patrimonial y que, por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto, en los términos del apartado anterior, a una actividad económica.

El valor del activo, de los valores y de los elementos patrimoniales no afectos a una actividad económica será el que se deduzca de la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad o, en caso de que sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, de los balances consolidados. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de elementos patrimoniales afectos a actividades económicas o valores a los que se refiere el párrafo siguiente, que se haya realizado en el período impositivo o en los dos períodos impositivos anteriores.

A estos efectos, no se computarán como valores:

- a) Los poseídos para dar cumplimiento a obligaciones legales y reglamentarias.
- b) Los que incorporen derechos de crédito nacidos de relaciones contractuales establecidas como consecuencia del desarrollo de actividades económicas.
- c) Los poseídos por sociedades de valores como consecuencia del ejercicio de la actividad constitutiva de su objeto.
- d) Los que otorguen, al menos, el 5 por ciento del capital de una entidad y se posean durante un plazo mínimo de un año, con la finalidad de dirigir y gestionar la participación, siempre que se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en este apartado. Esta condición se determinará teniendo en cuenta a todas las sociedades que formen parte de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas”.

Se entenderá por entidad patrimonial aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a una actividad económica, atendiendo a la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad. En el caso descrito en el escrito de consulta, se señala todas las SPVs han ordenado por cuenta propia medios de producción y recursos humanos para la realización de funciones propias de la actividad de promoción inmobiliaria, contando para ello con el personal empleado por otras entidades del mismo grupo mercantil al que pertenecen las SPVs. Por lo tanto, todas ellas cumplirían los requisitos para realizar una actividad económica en el sentido del apartado 1 del artículo 5 de la LIS, no siendo consideradas entidades patrimoniales en los términos previstos en el apartado 2 del mencionado artículo, transcrito supra.

Por tanto, de conformidad con lo expuesto, dado que parecen cumplirse todos y cada uno de los requisitos previamente analizados, la renta positiva obtenida por la entidad consultante como consecuencia del pago contingente podría beneficiarse de la exención regulada en el artículo 21 de la LIS. Esto último ya ha sido sostenido por este Centro Directivo en contestación a consulta vinculante V3370-16.

Por último, cabe señalar que, a efectos de aplicar la exención prevista en el artículo 21.3 de la LIS, el importe del ingreso fiscal que deba computarse en la base imponible de la entidad consultante se reducirá en un 5%, en concepto de gastos de gestión referidos a la participación de la que proceden las rentas positivas, tal y como establece el artículo 21.10 de la LIS, previamente transcrito.

En todo caso, el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos previstos en el artículo 21 de la LIS es una cuestión de hecho que deberá ser acreditada por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, ante los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración tributaria.

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.

*El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.*

**Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda**

Síguenos en...

