

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 11-07-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1304/2025

SUMARIO:

IP. Exenciones. Participaciones en entidades. Inversión indirecta en SIC extranjera. El contribuyente, residente fiscal en España, se plantea realizar una inversión a través de su sociedad participada, denominada sociedad A, consistente en la adquisición de una participación del 5% en una entidad de inversión colectiva inmobiliaria (SIC) de tipo cerrado y con personalidad jurídica residente en Portugal. La SIC tiene como actividad principal la gestión de un patrimonio inmobiliario, cuyos inmuebles son arrendados a terceros. La propia sociedad portuguesa es la encargada de contratar directamente a los empleados necesarios para la gestión del arrendamiento, en régimen laboral y a jornada completa. Por todo ello cumple con el requisito para aplicar la exención del art. 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991 (Ley IP).

Inversión directa en SA española o en SOCIMI. La exención podrá aplicarse a las participaciones del contribuyente en la sociedad A siempre que se cumpla el requisito de que las entidades participadas -ya sea la SIC, la SA o la SOCIMI- desarrollen una actividad económica real. Pero en los casos de inversión indirecta, la aplicación de la exención dependerá de que las sociedades intermedias dispongan efectivamente de medios personales y materiales para la gestión de sus participaciones y que no tengan por actividad principal la mera gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante se plantea realizar una inversión, a través de su sociedad participada -en adelante, sociedad A-, en una entidad de inversión colectiva inmobiliaria, de tipo cerrado portugués -en adelante SIC-. En concreto, tiene intención de adquirir una participación del 5 por ciento. Esta entidad, con personalidad jurídica, tiene por actividad principal la gestión de un patrimonio inmobiliario. Por su parte, los inmuebles de la SIC son arrendados para su explotación económica por parte de los arrendatarios, encargándose la propia sociedad de contratar directamente al empleado (o empleados), a jornada completa, que se encargan de la actividad de arrendamiento inmobiliario.

Con respecto a la participación en la sociedad A, que invertiría en la SIC, se da por hecho el cumplimiento de los requisitos previstos en las letras b) y c) del artículo 4.Ocho.Dos de la Ley19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante LIP).

Cuestión planteada:

- Si la inversión prevista tendría encaje en el ámbito de la exención regulada en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.
- Si la inversión prevista tendría encaje en el ámbito de la exención regulada en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP si se realizase de forma indirecta a través de la participación de la sociedad A en una sociedad anónima española (en adelante, SA), en la que se participara en un 5 por ciento, la cual participara a su vez en la SIC.
- Si la inversión prevista tendría encaje en el ámbito de la exención regulada en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP si se realizase de forma indirecta a través de la participación de la sociedad A en una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, SOCIMI), en la que se participara en un 5 por ciento, la cual participara a su vez en la SIC.

Contestación:

En relación con las cuestiones planteadas este Centro Directivo informa lo siguiente:

El artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio) –en adelante, LIP–, establece la exención en los términos siguientes:

"Artículo 4. Bienes y derechos exentos.

Estarán exentos del impuesto:

(...)

Ocho.

Uno. (...)

Síguenos en...



Dos. La plena propiedad, la nuda propiedad y el derecho de usufructo vitalicio sobre las participaciones en entidades, con o sin cotización en mercados organizados, siempre que concurren las condiciones siguientes:

a) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Se entenderá que una entidad gestiona un patrimonio mobiliario o inmobiliario y que, por lo tanto, no realiza una actividad empresarial cuando concurren, durante más de 90 días del ejercicio social, cualquiera de las condiciones siguientes:

Que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o

Que más de la mitad de su activo no esté afecto a actividades económicas.

A los efectos previstos en esta letra:

Para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella, se estará a lo dispuesto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tanto el valor del activo como el de los elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas será el que se deduzca de la contabilidad, siempre que ésta refleje fielmente la verdadera situación patrimonial de la sociedad.

A efectos de determinar la parte del activo que está constituida por valores o elementos patrimoniales no afectos:

1º No se computarán los valores siguientes:

Los poseídos para dar cumplimiento a obligaciones legales y reglamentarias.

Los que incorporen derechos de crédito nacidos de relaciones contractuales establecidas como consecuencia del desarrollo de actividades económicas.

Los poseídos por sociedades de valores como consecuencia del ejercicio de la actividad constitutiva de su objeto.

Los que otorguen, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto y se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación siempre que, a estos efectos, se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en esta letra.

2º No se computarán como valores ni como elementos no afectos a actividades económicas aquellos cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio año como en los últimos 10 años anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores a que se refiere el último inciso del párrafo anterior, cuando los ingresos obtenidos por la entidad participada procedan, al menos en el 90 por ciento, de la realización de actividades económicas.

b) Que la participación del sujeto pasivo en el capital de la entidad sea al menos del 5 por 100 computado de forma individual, o del 20 por 100 conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

c) Que el sujeto pasivo ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de los rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.

A efectos del cálculo anterior, no se computarán entre los rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal, los rendimientos de la actividad empresarial a que se refiere el número 1 de este apartado.

Cuando la participación en la entidad sea conjunta con alguna o algunas personas a las que se refiere la letra anterior, las funciones de dirección y las remuneraciones derivadas de la misma deberán de cumplirse al menos en una de las personas del grupo de parentesco, sin perjuicio de que todas ellas tengan derecho a la exención.

La exención sólo alcanzará al valor de las participaciones, determinado conforme a las reglas que se establecen en el artículo 16.uno, de esta Ley, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, aplicándose estas mismas reglas en la valoración de las participaciones de entidades participadas para determinar el valor de las de su entidad tenedora".

Por lo tanto, para que el consultante pueda aplicar la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio respecto de las participaciones de las que es titular, esto es, las participaciones en la sociedad A, se deben cumplir las condiciones previstas en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.

Síguenos en...



En primer lugar, en relación con el requisito previsto en la letra a), esto es, si la entidad tiene por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario o si, por el contrario, realiza una actividad económica, el precepto establece que “A efectos de determinar la parte del activo que está constituida por valores o elementos patrimoniales no afectos” no se computarán aquellos valores “que otorguen, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto y se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación siempre que, a estos efectos, se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en esta letra [a del artículo 4.Ocho.Dos]”. Por lo tanto, desde el punto de vista de la calificación de la actividad de la sociedad A como de gestión o no de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, no se computarán las participaciones que la entidad tenga en las sociedades participadas que supongan al menos el 5 por ciento de los derechos de voto, siempre y cuando se posean con la finalidad de dirigir y gestionar las participaciones, se disponga de medios materiales y personales suficientes y las entidades participadas, a su vez, no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

Respecto del cumplimiento de este último requisito, es decir, que la entidad participada, en este caso la SIC, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, la LIP se remite pura y simplemente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas –en adelante IRPF– para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella. En este sentido, la SIC se dedica al arrendamiento de inmuebles, por lo que solo se entenderá que esta actividad es una actividad económica a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio si cumple con el requisito previsto en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 1 de enero) –en adelante LIRPF– que establece lo siguiente:

“Artículo 27. Rendimientos íntegros de actividades económicas.

(...)

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de esta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.”

Como ha señalado este centro directivo en reiteradas resoluciones de la Dirección General de Tributos en respuesta a consultas vinculantes (V0638-13, de 1 de marzo de 2013; V0953-17, de 17 de abril de 2017; V2513-18, de 18 de septiembre de 2018; por todas) para que el arrendamiento de inmuebles constituya actividad económica, debe tener al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa; estos requisitos sólo se entenderán cumplidos si dicho contrato es calificado como laboral por la normativa laboral vigente, cuestión ajena al ámbito tributario, y es a jornada completa, con independencia de que la persona empleada sea un familiar.

Por lo tanto, en el presente caso, para que las participaciones en la SIC no se computen como valores, a efectos de determinar si la sociedad A cumple con el requisito previsto en la letra a) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP, es necesario que la SIC cumpla a su vez con este requisito y realice una actividad económica. En consecuencia, para que la actividad de arrendamiento que realiza sea considerada una actividad económica, deberá cumplir de forma independiente el requisito de tener una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, previsto en el artículo 27.2 de la LIRPF. De acuerdo con la información aportada por el consultante, se entenderá cumplido el requisito por parte de la SIC, pues la sociedad contrata directamente al empleado o a los empleados, a jornada completa, que se encargan de la actividad de arrendamiento inmobiliario.

Por otro lado, sobre la posibilidad de que la inversión en la SIC se efectúe de forma indirecta, a través de la participación de la sociedad A en una sociedad anónima española –en adelante, SA– o, de forma alternativa, en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario –en adelante, SOCIMI–, sería necesario analizar si las participaciones que la sociedad A tiene en la SA o en la SOCIMI pueden no computarse como valores de acuerdo con lo previsto en el último párrafo del artículo 4.Ocho.Dos a).1º de la LIP, debiéndose cumplir que las entidades participadas (SA y SOCIMI) no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Para valorar el cumplimiento de este último requisito, estas entidades podrán no computar aquellos valores que formen parte de su activo (en este caso, la participación en la SIC) cuando otorguen, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto y se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación siempre que, a estos efectos, se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en esta letra (letra a) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP. Por lo tanto, para que las sociedades participadas (SA y SOCIMI) no computen como valores las participaciones en la SIC a efectos de determinar si cumplen con el requisito previsto en la letra a) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP, es necesario, que estas participaciones otorguen al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto, se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación y estas –la SA y la SOCIMI– dispongan de la correspondiente organización de medios materiales y personales, así como que la entidad participada (SIC) no esté comprendida en esta letra.

En el caso particular de la SOCIMI, esta deberá cumplir el requisito de realizar una actividad económica, lo que se cumpliría si la actividad de arrendamiento de inmuebles que efectúa se realiza conforme a lo previsto

Síguenos en...



en el artículo 27.2 de la LIRPF, que exige tener una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la gestión de la actividad de arrendamiento y, en consecuencia, no se entendería cumplido si esta actividad se realiza de forma indirecta, través de otras entidades. Asimismo, para que la SOCIMI pueda no computar como valor su participación en la SIC a efectos de entender cumplido el requisito previsto en la letra a) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP, es necesario que la propia SOCIMI disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales para dirigir y gestionar esta participación.

Finalmente, por lo que respecta al requisito de participación previsto en la letra b) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP y al requisito previsto en la letra c) del citado precepto referente a las "funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de los rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal", de acuerdo con la información facilitada por el consultante, se da por hecho el cumplimiento de ambos requisitos, por lo que no se analiza su cumplimiento.

CONCLUSIONES:

Primera: Para que el consultante pueda aplicar la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio respecto de las participaciones de las que es titular, esto es, las participaciones en la sociedad A, se deben cumplir las condiciones previstas en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.

Segunda: En relación con el requisito previsto en la letra a), esto es, desde el punto de vista de la calificación de la actividad de la sociedad A como de gestión o no de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, no se computarán las participaciones que la entidad tenga en las sociedades participadas que supongan al menos el 5 por ciento de los derechos de voto, siempre y cuando se posean con la finalidad de dirigir y gestionar las participaciones, se disponga de medios materiales y personales suficientes y las entidades participadas, a su vez, no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

Tercera: Respecto del cumplimiento de este último requisito, es decir, que la entidad participada, en este caso la SIC, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, la LIP se remite pura y simplemente al artículo 27.2 de la LIRPF para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella. En este sentido, la SIC se dedica al arrendamiento, por lo que solo se entenderá que esta actividad es una actividad económica a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio si cumple con el requisito previsto en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, es decir, deberá cumplir de forma independiente el requisito de tener una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. De acuerdo con la información aportada por el consultante, se entenderá cumplido el requisito por parte de la SIC, pues esta contrata directamente al empleado o a los empleados, a jornada completa, que se encargan de la actividad de arrendamiento inmobiliario.

Cuarta: Sobre la posibilidad de que la inversión en la SIC se efectúe de forma indirecta, a través de la participación de la sociedad A en una SA o, de forma alternativa, en una SOCIMI, sería necesario analizar si las participaciones que la sociedad A tiene en la SA o en la SOCIMI pueden no computarse como valores de acuerdo con lo previsto en el último párrafo del artículo 4.Ocho.Dos a).1º de la LIP, debiéndose cumplir que las entidades participadas (SA y SOCIMI) no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Para valorar el cumplimiento de este último requisito, estas entidades podrán no computar como valores las participaciones en la SIC si estas otorgan, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto, se poseen con la finalidad de dirigir y gestionar la participación, se dispone de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no está comprendida en la letra a) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.

Quinta: En el caso particular de la SOCIMI, esta deberá cumplir el requisito de realizar una actividad económica, lo que se cumpliría si la actividad de arrendamiento de inmuebles que efectúa se realiza conforme a lo previsto en el artículo 27.2 de la LIRPF, que exige tener una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la gestión de la actividad de arrendamiento y, en consecuencia, no se entendería cumplido si esta actividad se realiza de forma indirecta, través de otras entidades. Asimismo, para que la SOCIMI pueda no computar como valor su participación en la SIC a efectos de entender cumplido el requisito previsto en la letra a) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP, es necesario que la propia SOCIMI disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales para dirigir y gestionar esta participación.

Sexta: En relación con el requisito de participación previsto en la letra b) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP y el requisito previsto en la letra c) del citado precepto referente a las "funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de los rendimientos empresariales y de trabajo personal", de acuerdo con la información facilitada por el consultante, se da por hecho el cumplimiento de ambos requisitos, por lo que no se analiza su cumplimiento.

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.

Síguenos en...



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...

