

**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**

DGT: 01-09-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1547/2025

**SUMARIO:**

**IS. Exenciones. Exención para evitar la doble imposición interna. Actividad económica. Arrendamiento de inmuebles. Externalización de la gestión.** La cuestión consiste en determinar si unas filiales pueden considerarse entidades que desarrollan una actividad económica de arrendamiento de inmuebles, y, por tanto, si la sociedad matriz puede aplicar la exención del art. 21.3 de la LIS en caso de transmisión de sus participaciones. Se procede a la subcontratación de la gestión a la entidad Z. En principio, existe actividad económica cuando se ordenan medios de producción o recursos humanos para intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, y, específicamente en el caso del arrendamiento de inmuebles, cuando se emplea al menos una persona con contrato laboral y jornada completa. No obstante, la doctrina administrativa ha reconocido que este requisito puede entenderse cumplido si la entidad subcontrata la gestión a una empresa especializada que realice efectivamente las funciones propias de esa actividad. Por ello, la Administración concluye que la sociedad y sus filiales desarrollan una actividad económica, aun cuando los medios materiales y humanos estén externalizados. En consecuencia, las filiales no tienen la consideración de entidades patrimoniales, y la sociedad podrá aplicar la exención del art. 21.3 LIS sobre las rentas derivadas de la transmisión de sus participaciones en dichas filiales.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante es una sociedad limitada española, a través de la cual un fondo de inversión desarrolla, conjuntamente con otras sociedades, una plataforma de inversión en proyectos logísticos en España.

Considerando la relevancia de los proyectos a llevar a cabo por la consultante, y con el objeto de aislar los riesgos inherentes a cada una de las inversiones y su actividad, así como para estructurar la financiación externa, los diferentes proyectos se adquirirán o desarrollarán a través de distintas filiales íntegramente participadas por la consultante.

La gestora del fondo de inversión prevé que la plataforma pueda tener unos 16 inmuebles, alcanzando una superficie total de 229.570 metros cuadrados, en los próximos dos años, llegando a generar rentas brutas anuales de unos 16 millones de euros.

A la fecha de presentación de la consulta, la consultante tiene ya dos filiales a través de las cuales se están desarrollando los dos primeros proyectos logísticos de la plataforma:

—la sociedad limitada A, participada al 100% por la consultante, ha adquirido una finca de 17.535,64 metros cuadrados de superficie, sobre la que desarrollará un edificio logístico de 10.736,37 metros cuadrados. El activo se encuentra actualmente en fase de desarrollo, siendo la intención de la consultante que, una vez concluido, el mismo se arriende a una sociedad tercera, y que se firme un contrato de gerencia con un gestor para la gestión de la actividad de arrendamiento. La renta mensual bruta esperada para este activo según el plan de negocio es de 75.111 euros;

—la sociedad limitada B suscribió un contrato de compraventa de cosa futura llave en mano, obtendrá un inmueble terminado sobre unas fincas de una superficie conjunta de 44.000 metros cuadrados. El inmueble constará de una superficie bruta arrendable de aproximadamente 30.104,94 m<sup>2</sup> distribuida de la siguiente manera: (i) 27.942,22 m<sup>2</sup> de almacén logístico; (ii) 1.291,83 m<sup>2</sup> de oficinas; y (iii) 870,89 m<sup>2</sup> de entreplanta, con la posibilidad de dividirse en 8 módulos sobre dos fincas registrales, siendo la intención de la entidad B ubicar a uno o más arrendatarios. Está previsto firmar un contrato de gerencia con un gestor para la gestión de la actividad de arrendamiento. Según el plan de negocio, la renta mensual bruta esperada para este activo es de 168.586 euros.

Además, la consultante se encuentra actualmente en negociaciones para llevar a cabo un nuevo proyecto de desarrollo similar a los mencionados anteriormente. Este proyecto contempla la adquisición de un terreno de 64.000 metros cuadrados para la construcción de una nave industrial. Según el plan de negocio, se espera que la renta mensual bruta de este activo sea de 210.000 euros.

La consultante ha suscrito con la entidad Z:

—un contrato para la gestión de los activos, por el cual la entidad Z proporcionará servicios de gestión de los activos y del negocio de las filiales de la consultante, incluyendo la gestión del inmueble, la organización y coordinación del arrendamiento, la selección de arrendatarios, la renovación de arrendamientos, la asistencia en la preparación de cuentas relacionadas con la gestión de activos, la elaboración de informes estados financieros y planes de negocio, y la supervisión de proveedores de servicios externos, entre otros,

Síguenos en...

así como servicios relativos a la gestión de los arrendamientos, inquilinos y rentas, y servicios en relación con los seguros sobre los inmuebles, coordinación de asesores jurídicos y fiscales, financiación, tasaciones, etcétera, además de la gestión de proyectos y desarrollo;

—un contrato de gestión de servicios de marketing y ventas, por el cual la entidad Z proporcionará servicios de marketing y ventas en relación con los activos de la cartera logística, incluyendo la búsqueda de compradores potenciales y la preparación de materiales de marketing para su comercialización de cara a facilitar una futura venta de los activos.

#### **Cuestión planteada:**

Si, en virtud del artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y en aplicación del criterio establecido por esta Subdirección General en, entre otras, las recientes consultas vinculantes V0090-24, de 15 de febrero, V1325-24, de 7 de junio y V1377-24, de 10 de junio, a la luz de los hechos descritos en el presente escrito, puede considerarse que las filiales desarrollarán una actividad económica de arrendamiento de inmuebles, no siéndole de aplicación, por tanto, el concepto de entidad patrimonial recogido en el apartado 2 del mismo precepto, en particular, a los efectos de que la consultante pueda aplicar, en caso de venta de las filiales, la exención sobre rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades prevista en el 21.3 de la Ley 27/2014, sin que resulte de aplicación la excepción prevista en el artículo 21.5.a) de dicha ley.

#### **Contestación:**

El artículo 5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, (en adelante LIS), regula el concepto de actividad económica y entidad patrimonial 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 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.

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 que 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.

(...).”

El artículo 5 define actividad económica como la ordenación por cuenta propia de 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, entendiendo que para el caso del arrendamiento de inmuebles existirá actividad económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Síguenos en...



En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, debe tenerse en cuenta la autonomía del concepto de actividad económica frente al mismo concepto regulado para otras figuras impositivas. En este sentido, el preámbulo de la LIS justifica la nueva inclusión de una definición de actividad económica, hasta entonces referenciada al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ante la necesidad de que el Impuesto sobre Sociedades, que grava por excelencia las rentas procedentes de actividades económicas, contenga una definición adaptada a la propia naturaleza de las personas jurídicas.

Por tanto, la interpretación del concepto de actividad económica en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades debe realizarse a la luz del funcionamiento empresarial societario, y puede diferir de la interpretación que se realice del mismo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por cuanto el mismo concepto puede tener finalidades diferentes y específicas en cada figura impositiva. En este sentido, precisamente, el artículo 3 del Código Civil, de aplicación en la interpretación de las normas tributarias, señala que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”.

En el caso concreto del arrendamiento de inmuebles, la LIS establece que, con carácter general, dicha actividad tiene la condición de económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

No obstante, la realidad económica pone de manifiesto situaciones empresariales en las que, si bien una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante cuya gestión requeriría, al menos, una persona contratada al efecto, realizando, en consecuencia, una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS, sin embargo, se observa que el requisito de contratación se ve suplido por la subcontratación a terceras sociedades, especializadas en la gestión inmobiliaria.

En el supuesto planteado en el escrito de consulta, concurren las siguientes circunstancias:

—la entidad A dispondrá de un edificio logístico de 10.736,37 metros cuadrados sobre una finca de 17.535,64 metros cuadrados, que previsiblemente destinará al arrendamiento, y espera percibir una renta mensual bruta de unos 75.000 euros;

—la entidad B dispondrá de un inmueble terminado de 30.104,94 metros cuadrados de superficie arrendable, sobre fincas de una superficie conjunta de unos 44.000 metros cuadrados, y la superficie arrendable se distribuirá entre un almacén logístico de 27.942,22 metros cuadrados, 1.291,83 metros cuadrados de oficinas y una entreplanta de 870,89 metros cuadrados, con la posibilidad de dividirse en 8 módulos sobre dos fincas registrales, teniendo la consultante la intención de cederlo a uno o varios arrendatarios. Espera percibir una renta mensual bruta de unos 168.500 euros.

La consultante manifiesta asimismo estar envuelta en negociaciones para la ejecución de un nuevo proyecto similar a los anteriores. Este proyecto contempla la adquisición de un terreno de 64.000 metros cuadrados para la construcción de una nave industrial. Según el plan de negocio, se espera que la renta mensual bruta de este activo sea de 210.000 euros.

Atendiendo a la dimensión de la actividad, al volumen de los ingresos, así como a la complejidad de los arrendamientos de las entidades A, B la consultante, esta última ha subcontratado la gestión de tales arrendamientos a una tercera entidad especializada (Z), con el fin de lograr una gestión profesional más eficiente, debiendo desarrollar, entre otras, las actividades de gestión de los activos que incluye la organización y coordinación del arrendamiento, la selección de los arrendatarios, la renovación de los arrendamientos, la asistencia en la preparación de las cuentas, la gestión de la rentas y de los inquilinos, la coordinación con asesores jurídicos y fiscales, y el marketing y las ventas.

Síguenos en...



En todo caso, cabe señalar que, al formar las entidades A, B, y la consultante parte del mismo grupo mercantil, en el sentido del 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.

Por tanto, en el supuesto concreto que nos ocupa, partiendo de los datos recogidos en el escrito de consulta, cabría considerar igualmente cumplidos los requisitos señalados en el artículo 5.1 de la LIS, a los efectos de determinar que la entidad consultante desarrolla una actividad económica, aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no son propios sino subcontractados a entidades ajenas al grupo mercantil.

Este Centro Directivo, en circunstancias análogas a las que concurren en el presente supuesto, ha considerado cumplidos los requisitos señalados en el artículo 5.1 de la LIS, y ha concluido que la entidad consultante desarrollaba una actividad económica, aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no eran propios sino subcontractados a una entidad ajena al grupo mercantil (ver entre otras, las consultas V3530-15 de 17 de noviembre de 2015, V1606-17, de 21 de junio de 2017 y V 1794-17, de 10 de julio de 2017, y la consulta V0346-25, de 19 de marzo de 2025).

En conclusión, en el supuesto concreto que nos ocupa, partiendo de los datos recogidos en el escrito de consulta, cabría considerar igualmente cumplidos los requisitos señalados en el artículo 5.1 de la LIS, a los efectos de determinar que la entidad consultante desarrolla una actividad económica, aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no son propios sino subcontractados a una entidad ajena al grupo mercantil (la entidad Z).

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...

