

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 13-10-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1815/2025

SUMARIO:

IP. Exenciones. *Participaciones en entidad dedicada al arrendamiento de inmuebles. Persona contratada a jornada completa que ejerce como administrador en otra sociedad distinta.* Dos hermanas ostentan participaciones en una sociedad holding española dedicada al arrendamiento de inmuebles. Ambas son administradoras solidarias de dicha sociedad y perciben por el ejercicio de funciones de dirección una remuneración que representa más del 50% del total de sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas. La sociedad holding dispone de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa para la ordenación de la actividad de arrendamiento, si bien este trabajador ejerce, fuera de su jornada laboral, funciones de administrador en una sociedad familiar distinta. En relación con el primer requisito, el arrendamiento de inmuebles solo tiene la consideración de actividad económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. El requisito se entiende cumplido siempre que el contrato tenga naturaleza laboral conforme a la normativa laboral y sea a jornada completa, sin que resulte relevante que la persona empleada desempeñe otras actividades fuera de su horario laboral.

Descripción sucinta de los hechos:

Las consultantes, dos hermanas residentes fiscales en España, son administradoras solidarias de una sociedad holding española que además se dedica a la actividad de arrendamiento de inmuebles. Una de las consultantes ostenta el 25,15 por ciento de la sociedad y la otra el 25 por ciento.

La sociedad holding participa al 100 por ciento en la sociedad A y ocupa el cargo de administradora en la misma.

Las consultantes, como administradoras solidarias de la sociedad holding, reciben una remuneración por las funciones de dirección que ejercen, rendimiento que representa más del 50 por ciento del total de sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas.

La sociedad holding dispone de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Dado que la sociedad ha incrementado considerablemente el volumen de inmuebles alquilados ha decidido sustituir la persona contratada por otra más especializada y con más experiencia en el sector, el cual ha firmado un contrato laboral a jornada completa de ocho horas de lunes a viernes. No obstante, este trabajador también es administrador de una sociedad familiar a la que dedica los fines de semana para que no coincida con su jornada laboral en la sociedad holding.

Al respecto, se cuestiona si el contrato laboral cumple los requisitos exigidos en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Cuestión planteada:

Si el contrato laboral firmado con la sociedad holding por la persona empleada para llevar a cabo la ordenación de la actividad de arrendamiento de inmuebles cumple con los requisitos establecidos en el artículo 4.Ocho de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio y con el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

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:

Síguenos en...



(...)

Ocho.

Uno. (...)

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".

Del texto del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP se derivan dos cuestiones que hay que diferenciar: de un lado, el acceso a la exención, lo que exige el cumplimiento de las letras a), b) y c) esta última en sus tres primeros párrafos y, de otro, el ámbito o alcance objetivo de la exención, aspecto al que se refiere el último párrafo de la norma.

En primer lugar, en relación con el requisito previsto en la letra a) del artículo 4. Ocho.Dos de la LIP, esto es, si una 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 "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".

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 29 de noviembre) –en adelante LIRPF– establece lo siguiente:

"Artículo 27. Rendimientos íntegros de actividades económicas.

Síguenos en...



(...)

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.”.

La finalidad de este artículo es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial, requisitos que inciden en la necesidad de una infraestructura mínima, de una organización de medios empresariales, para que esta actividad tenga tal carácter.

Con relación al requisito exigido de que el arrendador tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, se debe precisar que sólo se entenderá cumplido si dicho contrato es calificado como laboral por la normativa laboral vigente, cuestión ajena al ámbito tributario, y es a jornada completa.

Al respecto, y de acuerdo con lo señalado por la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas en recientes consultas vinculantes, debe señalarse que el Tribunal Supremo, en Sentencia 956/2025, de 14 de julio, ha establecido como doctrina jurisprudencial en relación con la actividad de arrendamiento de inmuebles, que basta con acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 27.2 de la LIRPF, sin que se precise justificar la contratación de la persona empleada con contrato laboral y a jornada completa desde un punto de vista económico.

En el caso planteado, el empleado, fuera de su jornada laboral, realiza la labor de administrador en una sociedad tercera, lo cual no hace incumplir los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la LIRPF. En definitiva, existiendo en este caso una persona empleada por la sociedad con contrato laboral y a jornada completa, los citados requisitos se estarían cumpliendo. La existencia de dicho contrato podrá acreditarse por cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho (conforme disponen los artículos 105 y 106 de la Ley General Tributaria, Ley 58/2003, de 17 de diciembre).

En segundo lugar, en relación con el cumplimiento de los requisitos necesarios para acceder a la aplicación de la exención, de acuerdo con la información facilitada en el escrito de consulta, se cumpliría la condición prevista en el apartado b) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP, ya que la participación de las consultantes en el capital de la sociedad holding es al menos del 5 por ciento computado de forma individual.

Finalmente, en relación con el último de los requisitos para el acceso a la exención, esto es, el previsto en la letra c) 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 mencionada información, las consultantes ejercen funciones de dirección y reciben una remuneración por el desempeño de su cargo, que representa más del 50 por ciento del total de sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas.

En este sentido, cabe destacar lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio (BOE del 6 de noviembre) que establece lo siguiente:

“Artículo 5. Condiciones de la exención en los supuestos de participaciones en entidades.

Para que resulte de aplicación la exención a que se refiere el artículo anterior, habrán de concurrir las siguientes condiciones:

Síguenos en...



(...)

d) Que el sujeto pasivo ejerza efectivamente funciones de dirección en el seno de la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas. A tales efectos, no se computarán los rendimientos de las actividades económicas cuyos bienes y derechos afectos disfruten de exención en este impuesto.

Se considerarán funciones de dirección, que deberán acreditarse fehacientemente mediante el correspondiente contrato o nombramiento, los cargos de: Presidente, Director general, Gerente, Administrador, Directores de Departamento, Consejeros y miembros del Consejo de Administración u órgano de administración equivalente, siempre que el desempeño de cualquiera de estos cargos implique una efectiva intervención en las decisiones de la empresa.

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

(...)".

En relación con las funciones de dirección, debe recordarse que el listado previsto en el párrafo 2 del artículo 5.1.d) del RIP, es a título ejemplificativo de las funciones que se consideran de dirección, como ha señalado este Centro Directivo en reiteradas resoluciones de la Dirección General de Tributos en respuesta a consultas vinculantes (V1353-13, de 19 de abril de 2013, V1155-14, de 28 de abril de 2014 y V4736-16, de 10 de noviembre de 2016, entre otras). En consecuencia, y como ha señalado el Tribunal Supremo al recoger la doctrina de este Centro Directivo en STS, Sala de lo Contencioso, de 18 de enero de 2016 (ROJ: STS 15/2016, recurso de casación para la unificación de doctrina 2316/2015, FJ 5º), lo relevante no es tanto la denominación del cargo, sino que dicho cargo implique funciones de administración, gestión, dirección, coordinación y funcionamiento de la correspondiente organización. Ahora bien, sobre esta última cuestión no se puede pronunciar este Centro Directivo por tratarse de una cuestión de índole fáctica, por lo que deberá ser el órgano gestor del impuesto el que, en atención a las circunstancias que concurren, lleve a cabo la apreciación y valoración puntual que en su caso corresponda.

Por lo tanto, en la medida en que se cumplan los requisitos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP las consultantes tendrán derecho a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio.

CONCLUSIONES:

Primera. En cuanto a la exención de las participaciones en el Impuesto sobre el Patrimonio, del texto del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP se derivan dos cuestiones que hay que diferenciar: de un lado, el acceso a la exención, lo que exige el cumplimiento de las letras a), b) y c) esta última en sus tres primeros párrafos y, de otro, el ámbito o alcance objetivo de la exención, aspecto al que se refiere el último párrafo de la norma.

Segunda. En relación con el requisito previsto en la letra a), esto es, si una 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 “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.”.

En el caso planteado, el empleado, fuera de su jornada laboral, realiza la labor de administrador en una sociedad tercera, lo cual no hace incumplir los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la LIRPF. Por lo que, existiendo en este caso una persona empleada por la sociedad con contrato laboral y a jornada completa, los requisitos previstos en el citado artículo se estarían cumpliendo. La existencia de dicho contrato podrá acreditarse por cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho.

Tercera. En relación con el requisito previsto en la letra b), las consultantes cumplirían lo dispuesto en la mencionada letra ya que su participación en el capital de la sociedad holding es al menos del 5 por ciento computado de forma individual.

Cuarta. En relación con el último de los requisitos para el acceso a la exención, esto es, el previsto en la letra c) 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 mencionada información, las consultantes ejercen funciones de dirección y reciben una remuneración por el desempeño de su cargo, que representa más del 50 por ciento del total de sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas.

Por lo que respecta a las funciones de dirección, conviene señalar que el listado previsto en el párrafo 2 del artículo 5.1.d) del RIP se establece a título ejemplificativo de las funciones que se consideran de dirección, por lo que lo relevante no es tanto la denominación del cargo, sino que dicho cargo implique funciones de administración, gestión, dirección, coordinación y funcionamiento de la correspondiente organización. Ahora bien, sobre esta última cuestión no se puede pronunciar este Centro Directivo por tratarse de una cuestión de índole fáctica, por lo que deberá ser el órgano gestor del impuesto el que, en atención a las circunstancias que concurren, lleve a cabo la apreciación y valoración puntual que en su caso corresponda.

Quinta. Por lo tanto, en la medida en que se cumplan los requisitos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP las consultantes tendrán derecho a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio.

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