

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 16-10-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1963/2025

SUMARIO:

IS. Hecho imponible. Concepto de actividad económica. Externalización de la gestión del arrendamiento de inmuebles. La entidad es una sociedad limitada cuya actividad principal es el arrendamiento de inmuebles, incluyendo un conjunto amplio de propiedades. Actualmente, la sociedad dispone de un empleado contratado a jornada completa e indefinido, cuya función exclusiva es la gestión de los arrendamientos. La DGT ha señalado que, aunque el art. 5.1 de la LIS establece un criterio de actividad económica basado en la utilización directa de al menos una persona empleada a jornada completa, la realidad económica puede justificar situaciones en las que la gestión se externalice. Esto es especialmente relevante cuando se trata de sociedades con un volumen significativo de inmuebles, cuyo manejo requiere organización y especialización profesional. En tales casos, la subcontratación no necesariamente impide que la entidad sea considerada como que desarrolla una actividad económica, siempre que exista evidencia objetiva de que la gestión cumple con los estándares de profesionalidad y control necesarios para intervenir en el mercado de arrendamiento de manera efectiva.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es una sociedad limitada dedicada a la actividad económica de arrendamiento de inmuebles.

La consultante destina al arrendamiento un total de 46 viviendas con 46 plazas de garaje y 46 trasteros, así como un total de 26 plazas adicionales, 1 oficina y 1 local comercial.

Para ello cuenta con un empleado con contrato de trabajo indefinido, a jornada completa, cuyas funciones son exclusivamente las de gestión del arrendamiento de inmuebles.

La consultante está considerando la posibilidad de gestionar los alquileres de los inmuebles a través de la subcontratación de una entidad especializada que dispone de una estructura y personal contratado con contrato laboral indefinido a jornada completa, que dispone de una alta cualificación para la gestión de arrendamientos. Todo ello permitiría lograr una mejora en la gestión de los arrendamientos, mejor asesoramiento, y un incremento en la eficiencia en la comercialización y gestión de los mismos.

Cuestión planteada:

¿Se pueden entender cumplidos los requisitos del artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, a los efectos de determinar que la consultante desarrolla una actividad económica de arrendamiento de inmuebles aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no son propios sino subcontratados a una tercera entidad especializada en la gestión y comercialización de arrendamientos de inmuebles?

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.

Síguenos en...



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 los medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. En el caso concreto de arrendamiento de inmuebles existirá actividad económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

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 la actividad arrendaticia 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, el requisito de contratación se ve suplido por la subcontratación a terceras sociedades especializadas en la gestión inmobiliaria.

En el presente caso, de acuerdo con los hechos manifestados en el escrito de consulta, existen en el patrimonio de la consultante 46 viviendas, 46 plazas de garaje y 46 trasteros, además de 26 plazas de garaje adicionales, 1 oficina y 1 local comercial. Tomando en consideración los hechos descritos, podría

considerarse que el nivel de complejidad que requiere la gestión de los referidos inmuebles justifique la subcontratación de terceras sociedades especializadas en la gestión inmobiliaria, atendiendo, entre otras circunstancias, a su dimensión, a sus características o al volumen de los ingresos. No obstante, se trata de cuestiones de hecho cuya valoración corresponde a los órganos de la Administración tributaria con competencias de comprobación e investigación, por lo que este Centro Directivo no puede dar una contestación definitiva.

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