

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 11-12-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2461/2025

SUMARIO:

IP. Exenciones. *Participaciones en entidad dedicada al arrendamiento de inmuebles.* La persona contratada a jornada completa es un familiar. En relación con el primer requisito, 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, por lo que respecta a la actividad de arrendamiento que desarrolla la entidad, conforme a la doctrina, 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, siempre que se dedique de manera exclusiva a la gestión de la actividad de arrendamiento. El segundo requisito exige una participación mínima del 5% individual o del 20% conjuntamente con familiares hasta segundo grado y el contribuyente posee el 97,75%, por lo que este requisito se cumple ampliamente. En relación con el último de los requisitos, esto es, el relativo al ejercicio de funciones directivas, actualmente el hijo ostenta el cargo de administrador en la entidad, percibiendo una retribución de dicha sociedad que supone más del 50% del total de los rendimientos del trabajo y actividades económicas. Por lo tanto, actualmente se puede entender cumplido este requisito.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante es socio de una sociedad de responsabilidad limitada dedicada a la actividad inmobiliaria y cuenta con un porcentaje de participación del 97,75 por ciento en el capital social. La actividad principal de dicha sociedad es el alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Las funciones de dirección son ejercidas por el hijo del consultante quien, además, ostenta la representación legal de la misma, percibiendo por dichas funciones de dirección una retribución que representa más del 50 por ciento sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas. La sociedad cuenta con dos trabajadores contratados a jornada completa y con contrato laboral indefinido, siendo uno de ellos el hermano del consultante y socio minoritario de la entidad.

Cuestión planteada:

Cumplimiento de los requisitos para aplicar la exención prevista en el artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

Contestación:

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

En primer lugar, cabe indicar que, conforme al artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), la contestación que se expone a continuación se limita a contestar exclusivamente las cuestiones planteadas relativas al Impuesto sobre el Patrimonio en las que el consultante es obligado tributario.

En relación con el Impuesto sobre el Patrimonio –en adelante IP–, 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 siguientes términos:

“Artículo 4. Bienes y derechos exentos.

Estarán exentos de este 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 económica 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:

1.º 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.

Síguenos en...



2.º 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 uno 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 se deben cumplir las condiciones previstas en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.

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

A este respecto, 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– 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.”.

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) 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. En el presente caso, de acuerdo con la información facilitada en el escrito de la consulta, la sociedad cuenta con dos trabajadores, uno de ellos socio minoritario de la entidad, con contrato laboral indefinido y a jornada completa, por lo tanto, se entenderá cumplido el requisito a efectos de aplicar la exención, siempre que, al menos uno de ellos, se dedique de forma exclusiva a la gestión de la actividad de arrendamiento.

Por otro lado, 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 el consultante tiene el 97,75 por ciento de las participaciones en la entidad.

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, el hijo del consultante ostenta el cargo de administrador de la sociedad, percibiendo por ello una remuneración que representa más del 50 por ciento del total de los rendimientos del trabajo y de actividades económicas.

De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (V2317-17, de 13 de septiembre de 2017; V0036-18, de 11 de enero de 2018; V0094-19, de 15 de enero de 2019) y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 1776/2016, de 14 de julio de 2016 y STS 1198/2016, de 26 de mayo de 2016), no se exige que el sujeto que ejerza las funciones de dirección tenga que ser titular de las participaciones, pudiendo corresponder estas a cualquier integrante del grupo familiar. Este requisito se entendería cumplido en el grupo de parentesco, formado en este caso por el consultante, su hermano y su hijo, en la medida en que al menos uno de sus miembros ejerza funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una retribución que representa más del 50 por ciento de la totalidad de sus rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.

Por ello, de acuerdo con la información facilitada en el escrito de la consulta, cabría entender cumplido el requisito establecido en la letra c) a efectos de aplicar la exención.

CONCLUSIONES:

Primera: 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, por lo que respecta a la actividad de arrendamiento que desarrolla la entidad, conforme a la doctrina de este centro directivo, 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, siempre que se dedique de manera exclusiva a la gestión de la actividad de arrendamiento.

Segunda: 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.

Síguenos en...



Tercera: En relación con el último de los requisitos para el acceso a la exención, esto es, el previsto en la letra c) relativo al ejercicio de funciones directivas, en el presente caso, actualmente el hijo del consultante ostenta el cargo de administrador en la entidad, percibiendo una retribución de dicha sociedad que supone más del 50 por ciento del total de los rendimientos del trabajo y actividades económicas. Por lo tanto, actualmente se puede entender cumplido este requisito en la persona del consultante.

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...

