DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
DGT: 01-06-2026
N.º CONSULTA VINCULANTE: V5005/2026

SUMARIO:

IS. Base imponible. Compensación de bases negativas. *Ampliación del objeto social mediante la incorporación de una nueva actividad.* Se analiza la posibilidad de que una sociedad que ha desarrollado una actividad inmobiliaria y que acumula bases imponibles negativas pueda compensarlas con los beneficios que genere mediante una nueva actividad de comercio de bisutería y joyería. La DGT parte del régimen establecido en el art. 26 de la LIS, que permite compensar las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores con las rentas positivas de períodos posteriores, dentro de los límites legalmente establecidos, y señala que la restricción de este derecho exige que concurran determinadas circunstancias vinculadas, fundamentalmente, a cambios en la titularidad de la sociedad y a determinadas modificaciones o características de su actividad. En el supuesto planteado, pese a que la entidad pretende ampliar su objeto social e iniciar una nueva actividad comercial de joyería y bisutería, no se aprecia que concurra ninguna de las circunstancias del art. 26.4 de la LIS que impedirían la compensación. Por ello, las bases imponibles negativas generadas principalmente por la anterior actividad inmobiliaria podrán compensarse con los beneficios obtenidos de la nueva actividad comercial.

Descripción sucinta de los hechos:

La sociedad consultante fue constituida para la adquisición, venta, tenencia, arrendamiento, administración y explotación de bienes inmuebles. No obstante, por la situación económica de los últimos años y la crisis económica, sufrió unas pérdidas que, a día de hoy, no ha sido capaz de remontar y que han dejado su patrimonio neto negativo.

Actualmente, su única fuente de ingresos es el arrendamiento de un inmueble, pero no es suficiente, por lo que pretende ampliar su objeto social y su negocio a otros mercados, concretamente al comercio de bisutería y joyería.

Desde el ejercicio 2004 hasta la actualidad la empresa no ha dejado de tener actividad, aunque últimamente esta se limita al arrendamiento de un inmueble, ni han cambiado los partícipes sociales, ni el porcentaje de participación de cada uno de ellos en la empresa.

Cuestión planteada:

Si es posible, en el Impuesto sobre Sociedades, la compensación de bases imponibles negativas de los ejercicios anteriores, procedentes principalmente de la actividad inmobiliaria, con los hipotéticos beneficios de la futura actividad comercial de joyería y bisutería.

Contestación:

El artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS) establece respecto a la compensación de bases imponibles negativas lo siguiente:

"1. Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 70 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y a su compensación.

En todo caso, se podrán compensar en el período impositivo bases imponibles negativas hasta el importe de 1 millón de euros.

La limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas o esperas consecuencia de un acuerdo con los acreedores del contribuyente. Las bases imponibles negativas que sean objeto de compensación con dichas rentas no se tendrán en consideración respecto del importe de 1 millón de euros a que se refiere el párrafo anterior.

El límite previsto en este apartado no se aplicará en el período impositivo en que se produzca la extinción de la entidad, salvo que la misma sea consecuencia de una operación de reestructuración a la que resulte de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de esta Ley.

2. Si el período impositivo tuviera una duración inferior al año, las bases imponibles negativas que podrán ser objeto de compensación en el período impositivo, en los términos establecidos en el segundo párrafo del apartado anterior, serán el resultado de multiplicar 1 millón de euros por la proporción existente entre la duración del período impositivo respecto del año.

3. El límite establecido en el primer párrafo del apartado 1 de este artículo no resultará de aplicación en el caso de entidades de nueva creación a que se refiere el artículo 29.1 de esta Ley, en los 3 primeros períodos impositivos en que se genere una base imponible positiva previa a su compensación.

4. No podrán ser objeto de compensación las bases imponibles negativas cuando concurran las siguientes circunstancias:

a) La mayoría del capital social o de los derechos a participar en los resultados de la entidad que hubiere sido adquirida por una persona o entidad o por un conjunto de personas o entidades vinculadas, con posterioridad a la conclusión del período impositivo al que corresponde la base imponible negativa.

b) Las personas o entidades a que se refiere el párrafo anterior hubieran tenido una participación inferior al 25 por ciento en el momento de la conclusión del período impositivo al que corresponde la base imponible negativa.

c) La entidad adquirida se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

1.º No viniera realizando actividad económica alguna dentro de los 3 meses anteriores a la adquisición;

2.º Realizara una actividad económica en los 2 años posteriores a la adquisición diferente o adicional a la realizada con anterioridad, que determinara, en sí misma, un importe neto de la cifra de negocios en esos años posteriores superior al 50 por ciento del importe medio de la cifra de negocios de la entidad correspondiente a los 2 años anteriores. Se entenderá por actividad diferente o adicional aquella que tenga asignado diferente grupo a la realizada con anterioridad, en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3.º Se trate de una entidad patrimonial en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 5 de esta Ley.

4.º La entidad haya sido dada de baja en el índice de entidades por aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 119 de esta Ley.

5. El derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación prescribirá a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al período impositivo en que se generó el derecho a su compensación.

Transcurrido dicho plazo, el contribuyente deberá acreditar las bases imponibles negativas cuya compensación pretenda mediante exhibición de la liquidación o autoliquidación y la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil".

De los escasos datos que se derivan de la consulta, la entidad consultante va a proceder a ampliar su objeto social y su negocio a otros mercados, pero no parece que concurra ninguna de las circunstancias que determinen la aplicación del apartado cuarto del artículo 26 anteriormente reproducido, por lo que podrá proceder a la compensación de las citadas bases imponibles en los términos señalados en el ya citado artículo 26.

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