DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
DGT: 18-06-2026
N.º CONSULTA VINCULANTE: V5046/2026

SUMARIO:

IS. Gestión. Obligaciones formales. *Obligación de retener/ingresar a cuenta.* El art. 128.1 LIS establece la obligación de retener o efectuar ingresos a cuenta sobre las rentas sujetas al IS. Esta obligación alcanza a las entidades, comunidades de bienes y de propietarios, personas físicas respecto de sus actividades económicas y no residentes con establecimiento permanente. El art. 60 RIS establece la obligación de practicar retención sobre las rentas procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos, aun cuando constituyan ingresos derivados de explotaciones económicas, sobre el importe total cuando el contrato comprenda otras prestaciones, y de efectuar ingreso a cuenta cuando las rentas sean satisfechas en especie. El art. 61 RIS exceptúa esta obligación cuando se trate de arrendamientos de vivienda por empresas para sus empleados, cuando la renta satisfecha a un mismo arrendador no supere 900 euros anuales, o cuando la actividad del arrendador esté comprendida en el grupo 861 del IAE, u otro epígrafe habilitante, siempre que no resulte cuota cero. En este último caso, el arrendador deberá acreditar el cumplimiento del requisito frente al arrendatario.

Descripción sucinta de los hechos:

La sociedad consultante tiene por objeto el arrendamiento de inmuebles, tanto viviendas como locales comerciales y naves. En estos últimos, locales y naves, la sociedad, por defecto, factura con el 19% de retención. Sin embargo, en este caso, por cumplir los requisitos establecidos, la sociedad ha obtenido el certificado sobre exoneración de retención a los arrendadores.

El consultante aporta, junto con el escrito de consulta, el certificado sobre exoneración de retención a los arrendadores emitido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que señala lo siguiente: “y para que conste a los efectos oportunos de que el arrendador quede exonerado de retención durante el presente año natural, salvo que se modifique su situación censal, conforme a los artículos 75.3.g)3º y 61 i)3º, respectivamente, del reglamento del I.R.P.F. y del Impuesto sobre Sociedades”.

Cuestión planteada:

Se desea saber si, dado que la sociedad tiene varios inmuebles, es posible facturar algunos de los arrendamientos sin retención y otros con la retención habitual del 19% para que sirva como pago a cuenta para el Impuesto sobre Sociedad o, si dado que se ha obtenido la exoneración de retenciones, es obligatorio facturar todos sin retención.

Contestación:

El apartado 1 del artículo 128 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS), establece lo siguiente:

“1. Las entidades, incluidas las comunidades de bienes y las de propietarios, que satisfagan o abonen rentas sujetas a este impuesto, estarán obligadas a retener o a efectuar ingresos a cuenta, en concepto de pago a cuenta, la cantidad que resulte de aplicación los porcentajes de retención indicados en el apartado 6 de este artículo a la base de retención determinada reglamentariamente, y a ingresar su importe en el Tesoro en los casos y formas que se establezcan.

También estarán obligados a retener e ingresar las personas físicas respecto de las rentas que satisfagan o abonen en el ejercicio de sus actividades económicas, así como las personas físicas, jurídicas y demás entidades no residentes en territorio español que operen en él mediante establecimiento permanente.

Asimismo, estarán obligados a practicar retención o ingreso a cuenta las entidades aseguradoras domiciliadas en otro Estado miembro del Espacio Económico Europeo que operen en España en régimen de libre prestación de servicios, en relación con las operaciones que se realicen en España”.

Por otra parte, el artículo 60 del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (en adelante, RIS), dispone lo siguiente:

"1. Deberá practicarse retención, en concepto de pago a cuenta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al perceptor, respecto de:

(…)

e) Las rentas procedentes del arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos, aun cuando constituyan ingresos derivados de explotaciones económicas.

(…)

2. Cuando un mismo contrato comprenda prestaciones de servicios o la cesión de bienes inmuebles, conjuntamente con la cesión de bienes y derechos de los incluidos en el apartado 4 del artículo 25 de la Ley 35/2006, deberá practicar retención sobre el importe total.

Cuando un mismo contrato comprenda el arriendo, subarriendo o cesión de fincas rústicas, conjuntamente con otros bienes muebles, no se practicará retención excepto si se trata del arrendamiento o cesión de negocios o minas.

3. Deberá practicarse un ingreso a cuenta del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al perceptor respecto de las rentas de los apartados anteriores, cuando sean satisfechas o abonadas en especie".

Las excepciones de la obligación de retener y de ingresar a cuenta están previstas en el artículo 61 del RIS. De acuerdo con la letra i) de este artículo, "no existirá obligación de retener ni de ingresar a cuenta respecto de:

Los rendimientos procedentes del arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos en los siguientes supuestos:

1º. Cuando se trate de arrendamientos de vivienda por empresas para sus empleados.

2.º Cuando la renta satisfecha por el arrendatario a un mismo arrendador no supere los 900 euros anuales.

3.º Cuando la actividad del arrendador esté calificada en alguno de los epígrafes del grupo 861 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, o en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero.

A estos efectos, el arrendador deberá acreditar frente al arrendatario el cumplimiento del citado requisito, en los términos que establezca el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas".

El apartado 3º de la letra i) del artículo 61 del RIS hace referencia a la actividad clasificada en alguno de los epígrafes del grupo 861, u otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos, y exige que aplicando al valor catastral de los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento las reglas para determinar la cuota establecida en los epígrafes del citado grupo 861, no hubiese resultado cuota cero. Si se dan estas circunstancias, no existirá obligación de retener sobre los rendimientos procedentes del arrendamiento y subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos. En cualquier caso, el arrendador deberá acreditar frente al arrendatario el cumplimiento del citado requisito.

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