DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
DGT: 16-07-2026
N.º CONSULTA VINCULANTE: V5181/2026

SUMARIO:

IS. Base imponible. Gastos deducibles. Gastos financieros. *Retribuciones satisfechas a personas físicas que participan en operaciones inmobiliarias mediante contratos de cuentas en participación.* Se examina la deducibilidad de las cantidades que una sociedad dedicada a la compraventa de inmuebles satisface a personas físicas que participan en la financiación de operaciones inmobiliarias concretas mediante contratos de cuentas en participación, cuya remuneración se determina en función de los beneficios o pérdidas obtenidos en cada operación. Desde el punto de vista contable, conforme al artículo 19 de la Resolución del ICAC de 5 de marzo de 2019, las cantidades recibidas por el gestor se registran como un pasivo, que se ajustará en función del resultado atribuible al partícipe, reconociéndose la correspondiente diferencia como gasto o ingreso de explotación, sin que la forma de liquidación del contrato -mediante devolución efectiva de las aportaciones y una nueva transferencia o mediante compensación de los importes correspondientes- altere su tratamiento contable. A efectos fiscales, las aportaciones de los partícipes no gestores tienen la consideración de financiación ajena y no de participación en los fondos propios de la sociedad, por lo que los resultados positivos o negativos derivados de estos contratos reciben el tratamiento de ingresos o gastos financieros. En consecuencia, las cantidades satisfechas por la sociedad gestora a los partícipes no gestores como participación en los resultados positivos de las operaciones inmobiliarias constituyen gastos financieros fiscalmente deducibles, siempre que cumplan los requisitos generales de inscripción contable, devengo, correlación con los ingresos y justificación documental. Esta deducibilidad queda sometida, además, a los límites previstos en el art. 16 de la LIS, de manera que los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio, con la posibilidad de deducir, en todo caso, gastos financieros netos por importe de un millón de euros, así como de trasladar a ejercicios posteriores las cantidades que no hayan podido deducirse conforme a las reglas legales.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante, la entidad Y, tiene por actividad principal la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia. En el desarrollo de dicha actividad, la consultante adquiere inmuebles para su posterior transmisión, obteniendo, en su caso, un beneficio derivado de la diferencia entre el precio de venta y los costes incurridos en la operación.

Con la finalidad de financiar determinadas adquisiciones inmobiliarias, la consultante prevé formalizar contratos mercantiles de cuentas en participación con personas físicas inversoras, que actuarían como partícipes no gestores. Cada contrato se vincularía a una operación inmobiliaria concreta, relativa a un determinado inmueble o compraventa, y se formalizaría de manera individual con cada inversor.

Los partícipes no gestores no intervendrían en la gestión ni en la toma de decisiones de la operación, correspondiendo dicha función exclusivamente a la entidad consultante, que actuaría como gestor. Asimismo, dichos partícipes no adquirirían participaciones sociales de la consultante ni derechos políticos, económicos o de liquidación propios de la condición de socio.

La retribución del partícipe se determinaría contractualmente como un porcentaje del resultado obtenido en la operación inmobiliaria concreta, ya sea beneficio o pérdida. El contrato tendría una duración limitada y se extinguiría con la liquidación de la operación, bien por la venta del inmueble, bien por el evento de cierre pactado.

La consultante manifiesta que prevé llevar una adecuada contabilización y trazabilidad documental de cada operación, incluyendo las entradas de tesorería efectuadas por los partícipes, los ingresos y gastos atribuibles a la operación, el cálculo del resultado, la liquidación y pago al partícipe, así como el soporte documental correspondiente. Con carácter general, los partícipes no tendrían la consideración de personas o entidades vinculadas con la consultante.

Una vez finalizada y liquidada una operación, algunos partícipes podrían querer participar en nuevas operaciones inmobiliarias promovidas por la consultante. A tal efecto, se plantean dos alternativas: la primera, consistente en liquidar y pagar al partícipe el saldo correspondiente a la operación finalizada y, en su caso, formalizar una nueva aportación mediante transferencia y un nuevo contrato; y la segunda, consistente en liquidar formalmente la operación y documentar una nueva aportación mediante compensación, sin movimiento efectivo de tesorería, manteniéndose el efectivo en la sociedad y formalizándose un nuevo contrato para la operación posterior.

Cuestión planteada:

La consultante plantea si la retribución satisfecha a los partícipes no gestores en contratos de cuentas en participación vinculados a operaciones inmobiliarias concretas tiene la consideración de gasto fiscalmente deducible en el Impuesto sobre Sociedades de la entidad gestora.

Asimismo, consulta si la participación sucesiva de un mismo partícipe en distintas operaciones, formalizadas y liquidadas individualmente, puede alterar dicha calificación fiscal y determinar que la retribución sea considerada como retribución de fondos propios no deducible.

Por último, se plantea si la reinversión del partícipe en nuevas operaciones debe realizarse mediante devolución material del saldo y nueva aportación, o si resulta admisible una liquidación formal con compensación, sin movimiento efectivo de tesorería, así como las obligaciones de retención e información aplicables.

Contestación:

El artículo 10.3 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS) establece que:

“3. En el método de estimación directa, la base imponible se calculará, corrigiendo, mediante la aplicación de los preceptos establecidos en esta Ley, el resultado contable determinado de acuerdo con las normas previstas en el Código de Comercio, en las demás leyes relativas a dicha determinación y en las disposiciones que se dicten en desarrollo de las citadas normas”.

Por su parte, el artículo 11 de la LIS señala que:

“1. Los ingresos y gastos derivados de las transacciones o hechos económicos se imputarán al período impositivo en que se produzca su devengo, con arreglo a la normativa contable, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros.

(…)

3. 1.º No serán fiscalmente deducibles los gastos que no se hayan imputado contablemente en la cuenta de pérdidas y ganancias o en una cuenta de reservas si así lo establece una norma legal o reglamentaria, a excepción de lo previsto en esta Ley respecto de los elementos patrimoniales que puedan amortizarse libremente o de forma acelerada”.

En definitiva, la base imponible es el resultado contable, corregido por los ajustes fiscales en caso de que la normativa del Impuesto contenga criterios de valoración, de calificación o de imputación de ingresos y gastos diferentes a los contables.

Asimismo, el artículo 17 de la LIS señala en su apartado primero que “Los elementos patrimoniales se valorarán de acuerdo con los criterios previstos en el Código de Comercio, corregidos por la aplicación de los preceptos establecidos en esta Ley”.

En el presente caso, la cuestión planteada se refiere al tratamiento fiscal, en sede de la entidad consultante, de las cantidades que esta pudiera satisfacer a los partícipes no gestores en el marco de contratos de cuentas en participación vinculados a operaciones inmobiliarias concretas.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículo 239 y siguientes del Código de Comercio, el contrato de cuentas en participación puede definirse como un contrato de colaboración entre dos sujetos (siempre es bilateral), en virtud del cual uno de ellos ("cuenta-partícipe") aporta bienes de su propiedad, dinero o derechos a otro ("gestor"), obligándose este a aplicar dicha aportación a una determinada operación u operaciones o a una determinada actividad empresarial o profesional, que desarrollará independientemente y en nombre propio, y, a informar, rendir cuentas y dar participación al cuenta-partícipe en las ganancias y pérdidas que resulten.

A su vez, es criterio general, adoptado por la mayoría de la doctrina y el Tribunal Supremo, que las aportaciones realizadas por el partícipe en un contrato de cuentas en participación pasan a integrarse en el patrimonio del gestor, adquiriendo éste su titularidad. En este sentido, puede citarse la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de diciembre de 1992, en la que se afirma que el contrato de cuentas en participación “se apoya en la existencia real de un propietario-gestor que recibe aportaciones de capital ajenas y las hace suyas para dedicarlas al negocio en que se interesan dichos terceros, los que no tienen intervención alguna en el mismo, salvo las derivadas del lucro que pretenden obtener con la contribución de capital que efectúan”.

Con arreglo a la configuración mercantil de este contrato, el gestor actúa en nombre propio y bajo su responsabilidad frente a terceros, sin que el partícipe no gestor adquiera la condición de socio ni intervenga en la gestión de la actividad u operación objeto del contrato. El partícipe no gestor participa únicamente en el resultado de la operación, en los términos pactados contractualmente.

En el caso consultado, según se manifiesta en el escrito de consulta, la entidad Y, cuya actividad principal consiste en la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia, prevé formalizar contratos mercantiles de cuentas en participación con personas físicas inversoras, que actuarían como partícipes no gestores. Cada contrato estaría vinculado a una operación inmobiliaria concreta y se formalizaría de manera individualizada con cada inversor.

Asimismo, los partícipes no gestores no intervendrían en la gestión ni en la toma de decisiones de la operación, correspondiendo dicha función exclusivamente a la entidad consultante, que actuaría como gestor. Tales partícipes no adquirirían participaciones sociales de la consultante ni derechos políticos, económicos o de liquidación propios de la condición de socio. La retribución del partícipe se determinaría contractualmente como un porcentaje del resultado obtenido en la operación inmobiliaria concreta, ya sea beneficio o pérdida, extinguiéndose el contrato con la liquidación de dicha operación.

En relación al tratamiento contable de estas operaciones, este Centro Directivo ha solicitado informe al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (en adelante, ICAC) el cual, en el informe emitido, ha establecido lo siguiente:

“(…)

En primer lugar, el artículo 19 de la Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital, que establece lo siguiente:

“1. El importe recibido por el partícipe gestor en ejecución de un contrato de cuentas en participación se contabilizará como un pasivo valorado al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponda transferir al partícipe no gestor.

El exceso o déficit atribuido al participe no gestor respecto a la aportación realizada se reconocerá como un gasto o un ingreso de la explotación, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el supuesto de que las partes acordasen liquidaciones periódicas de la cuenta en participación, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la cancelación lineal del pasivo en función del paso del tiempo es el tratamiento contable que mejor refleja la imagen fiel de la operación. En tal caso, la diferencia entre el importe trasferido al partícipe no gestor y la parte proporcional del pasivo que se cancela se reconocerá siguiendo el criterio expresado en el párrafo anterior.

2. Sin embargo, cuando el fondo económico del acuerdo resulte equivalente a un instrumento financiero creado por el partícipe gestor, en cuya virtud el participe no gestor reciba una participación proporcional en los activos netos de la sociedad en el momento de la liquidación, bien porque la sociedad se constituye con un ámbito temporal limitado o bien porque se crea para cumplir un determinado objeto social, el importe recibido por el partícipe gestor a título de aportación del partícipe no gestor se incluirá en los fondos propios, en el epígrafe «Otros instrumentos de patrimonio neto».”

En relación con la cuestión planteada este Instituto informa que, teniendo en cuenta que la forma de liquidación de los contratos de cuentas en participación no afecta a la calificación de los contratos, las alternativas planteadas sobre la liquidación de un contrato y el inicio del siguiente con el mismo partícipe resultan neutras desde una perspectiva contable, al no implicar efectos diferenciales en su reconocimiento, valoración ni presentación en los estados financieros, todo ello de conformidad con la normativa aplicable”.

Por su parte, el artículo 16 de la LIS, en su redacción vigente, dispone lo siguiente:

“1. Los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio. A estos efectos, se entenderá por gastos financieros netos el exceso de gastos financieros respecto de los ingresos derivados de la cesión a terceros de capitales propios devengados en el período impositivo, excluidos aquellos gastos no deducibles a que se refieren las letras g) y h) del artículo 15 y el artículo 15 bis de esta ley.

El beneficio operativo se determinará a partir del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio determinado de acuerdo con el Código de Comercio y demás normativa contable de desarrollo, eliminando la amortización del inmovilizado, la imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras, el deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado, y adicionando los ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio, siempre que se correspondan con dividendos o participaciones en beneficios de entidades en las que el porcentaje de participación, directo o indirecto, sea al menos el 5 por ciento, excepto que dichas participaciones hayan sido adquiridas con deudas cuyos gastos financieros no resulten deducibles por aplicación de la letra h) del apartado 1 del artículo 15 de esta ley. En ningún caso, formarán parte del beneficio operativo los ingresos, gastos o rentas que no se hubieran integrado en la base imponible de este Impuesto.

En todo caso, serán deducibles gastos financieros netos del período impositivo por importe de 1 millón de euros.

Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción podrán deducirse en los períodos impositivos siguientes, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, y con el límite previsto en este apartado.

2. En el caso de que los gastos financieros netos del período impositivo no alcanzaran el límite establecido en el apartado 1 de este artículo, la diferencia entre el citado límite y los gastos financieros netos del período impositivo se adicionará al límite previsto en el apartado 1 de este artículo, respecto de la deducción de gastos financieros netos en los períodos impositivos que concluyan en los cinco años inmediatos y sucesivos, hasta que se deduzca dicha diferencia.

(…)".

Sentado lo anterior, el apartado primero de la Resolución de 16 de julio de 2012, de la Dirección General de Tributos, en relación con la limitación en la deducibilidad de gastos financieros en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, Resolución de 2012) y cuyo contenido, en este punto, continúa vigente bajo la LIS, dispone lo siguiente:

"(…)

Por otra parte, aun cuando desde el punto de vista contable existen determinados conceptos que no se incluyen como gasto o como ingreso financiero, resulta necesario realizar las siguientes precisiones:

Por ello, los gastos financieros que deben tenerse en cuenta a los efectos del artículo 20 del TRLIS son aquellos derivados de las deudas de la entidad con otras entidades del grupo o con terceros, en concreto, los incluidos en la partida 13 del modelo de la cuenta de pérdidas y ganancias del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, en adelante PGC, cuentas 661, 662, 664 y 665, como son los intereses de obligaciones y bonos, los intereses de deudas, los dividendos de acciones o participaciones consideradas como pasivos financieros o los intereses por descuento de efectos y operaciones de factoring, teniendo en cuenta, de acuerdo con lo establecido por la normativa contable, el efecto de los costes de emisión o de transacción de las operaciones.

(…)

d) Contratos de las cuentas en participación: De acuerdo con el artículo 239 del Código de Comercio, en los contratos de las cuentas en participación, el partícipe no gestor contribuye en las operaciones de otros, haciéndose partícipes de los resultados prósperos o adversos en la proporción que determinen. Asimismo, según dispone el artículo 242 del citado Código, los que contraten con el comerciante que lleve el nombre de la negociación sólo tendrán acción contra él, y no contra el tercero que contrató con el gestor, a no ser que este les haga cesión formal de sus derechos.

Desde el punto de vista contable, la participación del partícipe no gestor tiene la condición de activo financiero derivado del endeudamiento, de acuerdo con la Norma de Registro y Valoración 9.ª, registrándose en cuentas del grupo 4 de la quinta parte del Plan General de Contabilidad, relativa a Definiciones y relaciones contables, y no como una participación en capital.

Teniendo en cuenta esta consideración, en el ámbito fiscal, debe entenderse que la participación del partícipe no gestor en las operaciones del partícipe gestor constituye una forma de financiación a este último, de manera que, no estando calificada dicha financiación como un instrumento de patrimonio, la alternativa es su calificación como endeudamiento, tal y como dispone la normativa contable. De lo que cabe desprender que los resultados positivos o negativos que corresponden al partícipe no gestor deben asimilarse desde el punto de vista fiscal, a efectos de la aplicación de lo establecido en el artículo 20 del TRLIS, a ingresos o gastos financieros, tanto en sede del partícipe gestor como en sede del partícipe no gestor, debiendo, por tanto, incluirse en la limitación establecida en dicho artículo. En consonancia con lo señalado, dichos resultados no deben formar parte del beneficio operativo, puesto que el mismo no debe incluir componentes de tipo financiero.

(…)".

La referencia efectuada al artículo 20 del TRLIS ha de entenderse efectuada al artículo 16 de la LIS.

Como ha indicado este Centro Directivo, para supuestos de hecho sustancialmente análogos en las consultas V2303-21, V0100-23 y V0098-23, entre otras, partiendo de que los contratos descritos tienen la naturaleza jurídico-mercantil de contratos de cuentas en participación, en los que los partícipes no gestores no adquieren la condición de socios, no intervienen en la gestión de las operaciones inmobiliarias y no ostentan derechos políticos, económicos o de liquidación propios de los titulares de fondos propios, la participación de dichos partícipes en las operaciones desarrolladas por la entidad consultante debe reconocerse como un activo financiero derivado del endeudamiento, de acuerdo con la NRV 9.ª y la RICAC 2019, previamente reproducidos, y no como una participación en capital

Desde el punto de vista fiscal, de acuerdo con el apartado primero de la Resolución de 2012, los contratos de cuentas en participación se configuran como una forma de financiación ajena de la entidad gestora. Por tanto, los resultados positivos o negativos que correspondan al partícipe no gestor en virtud de dichos contratos deberán asimilarse, desde el punto de vista fiscal, a ingresos o gastos financieros, tanto en sede del partícipe gestor como en sede del partícipe no gestor.

En consecuencia, las cantidades que, en su caso, deba satisfacer la entidad consultante a los partícipes no gestores por su participación en el resultado positivo de las operaciones inmobiliarias tendrán, para aquella, la consideración fiscal de gastos financieros.

Dichos gastos financieros serán fiscalmente deducibles en la determinación de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de la entidad consultante, siempre que cumplan los requisitos generales de inscripción contable, imputación con arreglo a devengo, correlación con los ingresos y adecuada justificación documental, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de la limitación prevista en el artículo 16 de la LIS.

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