DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
DGT: 14-09-2026
N.º CONSULTA VINCULANTE: V5530/2026

SUMARIO:

IP. Exenciones. Participaciones en entidades. *Actividad de arrendamiento. Persona contratada por otra entidad del grupo no por la entidad arrendadora.* Se analiza si, a efectos de aplicar la exención del art. 4.Ocho.Dos de la Ley IP, puede considerarse cumplido el requisito de que el arrendamiento de inmuebles constituya una actividad económica cuando la persona empleada con contrato laboral y a jornada completa está contratada por otra sociedad del mismo grupo empresarial. Conforme al art. 27.2 de la Ley IRPF, el arrendamiento de inmuebles se considera actividad económica cuando para su ordenación se utiliza, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. No obstante, a raíz de las sentencias del Tribunal Supremo, la Dirección General de Tributos reconoce que este requisito puede cumplirse mediante los medios personales y materiales de otras sociedades del grupo, aunque estén centralizados en ellas, siempre que exista una unidad real de medios y actividad a nivel de grupo y que la sociedad arrendadora esté integrada funcional y económicamente en dicha actividad. En estas circunstancias, las participaciones de la entidad tenedora en la filial pueden considerarse activos afectos a la actividad económica a efectos de aplicar la regla de proporcionalidad de la exención. Por el contrario, la mera pertenencia formal al grupo no resulta suficiente, de modo que, si no existe una integración funcional y económica efectiva, la sociedad arrendadora deberá acreditar individualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 27.2 de la Ley IRPF.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante es una persona física titular del 100 por cien de las participaciones en el capital social de varias sociedades mercantiles dedicadas al arrendamiento de inmuebles.

Cuestión planteada:

Si, a efectos de la aplicación de la exención prevista en el artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, el requisito de que la actividad de arrendamiento tenga la consideración de actividad económica puede entenderse cumplido cuando la persona empleada con contrato laboral y a jornada completa se encuentra contratada por cualquiera de las sociedades del grupo.

Contestación:

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

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:

(…)

Ocho.

(…)

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 concurran 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 concurran, 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.

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.»

De acuerdo con el precepto transcrito, para que el consultante pueda aplicar la exención respecto de las participaciones de las que es titular directo en el Impuesto sobre el Patrimonio 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), al que hace referencia el consultante en su escrito de consulta, 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, la LIP se remite pura y simplemente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ?en adelante IRPF? para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella. En este sentido, 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 29 de noviembre) ?en adelante LIRPF? establece lo siguiente:

«Artículo 27. Rendimientos íntegros de actividades económicas.

(…)

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 tenerse al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa; estos

requisitos solo 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, es decir, que el empleado se dedique de forma exclusiva a la gestión del arrendamiento.

Sobre la posibilidad de que el requisito de contar con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, exigido para que la actividad de arrendamiento de inmuebles tenga la consideración de actividad económica, pueda entenderse cumplido mediante una persona contratada por otra entidad distinta perteneciente al mismo grupo societario, se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sus sentencias núm.167/2026, de 17 de febrero (nº recurso 1196/2024) y núm.186/2026, de 19 de febrero (nº de recurso 1326/2024) en las que se establece la siguiente doctrina jurisprudencial:

«(…) En cuanto a la fijación de la doctrina de interés casacional hemos de declarar que, cuando la entidad arrendadora pertenece a un grupo de entidades con actividad económica en los términos del art. 42 CCom y art. 5.1 LIS, y la ordenación del arrendamiento se realiza con medios personales y materiales del grupo, aunque estén centralizados en otras compañías del grupo, debe considerarse cumplido el requisito del empleado a jornada completa del art. 27.2 LIRPF, siempre y cuando se cumpla el criterio decisivo de que la realidad económico-funcional del grupo de empresas permita constatar que existe una unidad de medios y de actividad a nivel de grupo y que la sociedad arrendadora esté integrada funcionalmente en esa actividad, es decir, que sirve a la actividad económica del grupo o de las empresas cuyos medios personales le dan soporte, y no que simplemente use sus medios. Si se cumple lo anterior, las participaciones de la tenedora en la filial son activos afectos y no se computan como no afectos para la regla de proporcionalidad del último párrafo del art. 4.Ocho.Dos LIP.

Por contra, este criterio jurisprudencial no aplica si tan solo hay pertenencia formal al grupo, sin articulación e integración funcional y económica de la actividad de arrendamiento con la del resto de empresas del grupo y, en ese caso, los requisitos del art. 27.2 LIRPF deben acreditarse de forma aislada en la propia sociedad arrendadora».

De acuerdo con las referidas sentencias, cuando una entidad arrendadora pertenece a un grupo de entidades con actividad económica, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio y artículo 5.1 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, y la ordenación del arrendamiento se realiza con medios personales y materiales del grupo, aunque estén centralizados en otras entidades del grupo, puede entenderse cumplido el requisito previsto en el artículo 27.2 de la LIRPF en la entidad arrendadora, siempre y cuando " la realidad económico-funcional del grupo de empresas permita constatar que existe una unidad de medios y de actividad a nivel de grupo y que la sociedad arrendadora esté integrada funcionalmente en esa actividad".

Sobre el cumplimiento de estos requisitos, tanto en el grupo de entidades como en la propia entidad arrendadora, de los que el Tribunal Supremo hace depender la aplicación de este criterio jurisprudencial, es decir, la existencia de unidad de medios y de actividad a nivel de grupo y la integración funcional en la actividad de la entidad arrendadora, se trata de una cuestión de carácter fáctico sobre la que este Centro Directivo no se puede pronunciar en términos generales, sino que deberán ser valoradas, en su caso, en las actuaciones de comprobación e inspección de la Administración Tributaria competente para la gestión del tributo.

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