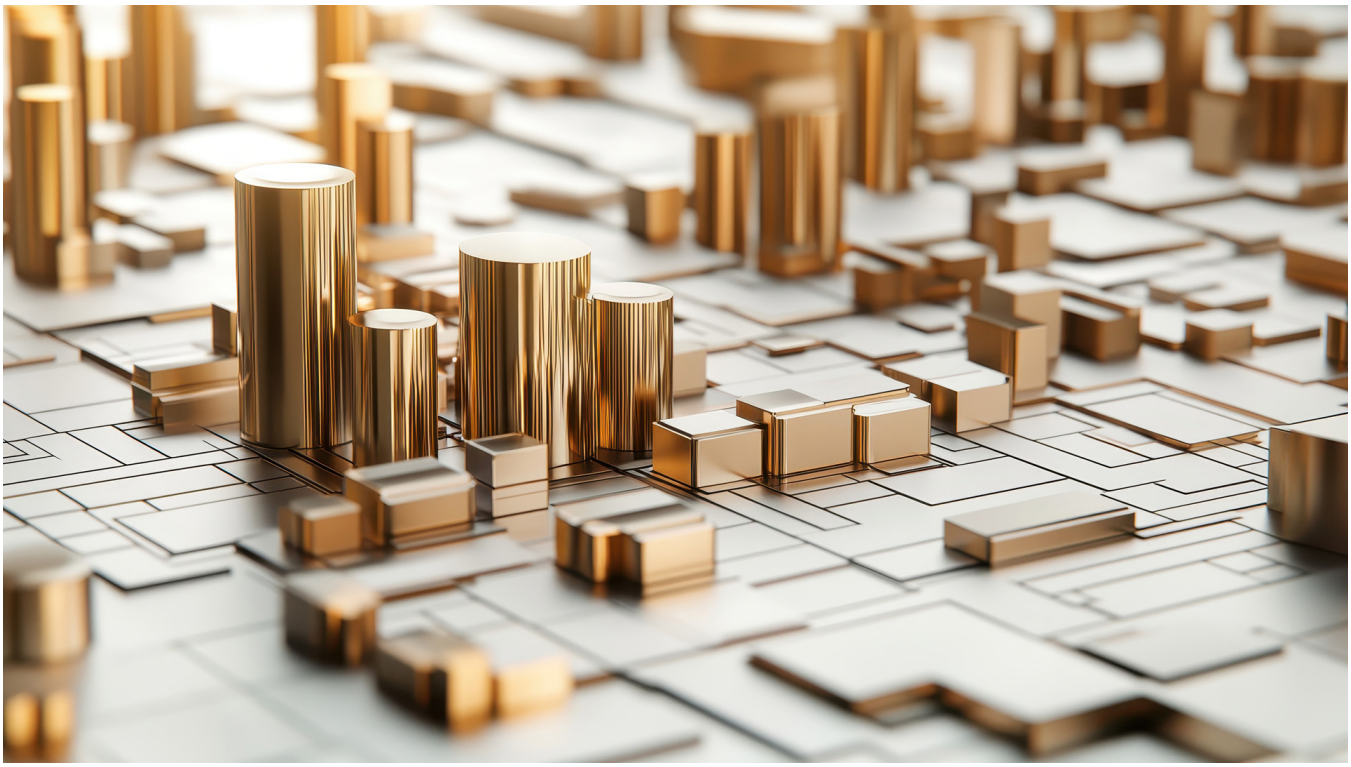
Evolución de la doctrina y la jurisprudencia acerca del concepto de sociedad patrimonial.



Resumen: Se analizan las diferencias entre el concepto de sociedad patrimonial en el Impuesto sobre Sociedades, y el de sociedades cuya actividad principal es la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario en el Impuesto sobre el Patrimonio. Se trata de conceptos de enorme importancia en el Impuesto sobre Sociedades, en el Impuesto sobre el Patrimonio y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por lo que resulta muy interesante conocer cómo la doctrina y la jurisprudencia están recientemente perfilando ambos conceptos.

Autor:

Antonio J. Rodríguez Vegazo

Inspector de Hacienda del Estado

En Excedencia

1. INTRODUCCIÓN

Cualquier fiscalista tiende a asociar el concepto de sociedad patrimonial con algo negativo, en tanto que estas entidades, lejos de representar ninguna ventaja, pueden acarrear serios inconvenientes tanto para la propia sociedad como para sus socios. Cabría decir que esa visión negativa es en ocasiones meramente in-

tuitiva, porque realmente no se tiene muy claro cuándo una sociedad es patrimonial en sentido amplio.

La expresión «*sociedad patrimonial en sentido amplio*», se refiere a que dentro de ella se deben incluir realmente dos conceptos diferentes: uno propio del Impuesto sobre Sociedades (sociedad patrimonial en sentido estricto), y otro propio del Impuesto sobre el Patrimonio (actividad de gestión de patrimonio mobiliario o inmobiliario). En adelante, nos referiremos a sociedades patrimoniales y a sociedades de gestión patrimonial, para identificar cada uno de esos dos conceptos diferentes.

Esta dualidad de conceptos explica la frecuente confusión a la que antes se ha hecho referencia, alimentada por nuestro Ordenamiento jurídico al no contemplar un único concepto de sociedad patrimonial, como sería deseable. El concepto de sociedad patrimonial, regulado en el Impuesto sobre Sociedades, aunque sea similar, no es equivalente en el Impuesto sobre el Patrimonio al concepto de sociedades cuya actividad principal es la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario (sociedades de gestión patrimonial). La existencia de diferencias entre ambos conceptos, difícil de justificar, ha de ponerse en conexión con los conceptos de actividad económica y de activos afectos a una actividad económica, especialmente en el ámbito del arrendamiento de inmuebles.

Finalmente, la confusión se acrecienta en esta última cuestión específica, dado el distinto enfoque que tiene la Dirección General de Tributos (en adelante DGT), respecto al arrendamiento de inmuebles, según se trate de personas físicas contribuyentes del IRPF, o de contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades.

En esta monografía se intentarán analizar de forma pormenorizada todas estas asimetrías que, es necesario anticipar, deben ser objeto de crítica jurídica. Y es que, como se verá, es perfectamente posible que una sociedad sea patrimonial a efectos del Impuesto sobre Sociedades, pero no se considere una sociedad de gestión patrimonial; y viceversa. Del mismo modo, una misma organización de medios materiales y humanos, orientada a la explotación de inmuebles en arrendamiento, puede ser considerada actividad económica a efectos del Impuesto sobre Sociedades, pero no tener dicha consideración en el IRPF. Una auténtica ceremonia de la confusión, a pesar de que, las consecuencias de tener o no una determinada consideración, puede ser nada más y nada menos que la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio de las participaciones sociales y en el Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas , o importantes reducciones en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

2. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN COMO SOCIEDAD PATRIMONIAL EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El concepto de sociedad patrimonial en el Impuesto sobre Sociedades se regula en el artículo 5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante la LIS). Será en el apartado IV cuando se analice someramente cuándo se tiene la consideración de sociedad patrimonial en el Impuesto sobre Sociedades. Y es que parece más pedagógico analizar conjuntamente los requisitos para que una sociedad sea considerada sociedad patrimonial y/o sociedad de gestión patrimonial. En este apartado II simplemente se hace una referencia somera a las consecuencias, en el Impuesto de Sociedades, de tener la consideración de sociedad patrimonial.

Pues bien, cuando una sociedad merece tal calificación, sin ánimo de ser exhaustivos los efectos previstos son los siguientes:

- No pueden aplicar los incentivos fiscales previstos para las **empresas de reducida dimensión** (Artículo 101.1 de la LIS).

- En caso de **transmisión de sus participaciones sociales**, la sociedad transmitente no puede aplicar la exención de la renta obtenida, en los términos previstos en el artículo 21.3 de la LIS, respecto de la plusvalía latente. Sólo estará exenta la plusvalía expresa. Esto es así porque el apartado 5 del artículo 21 de la LIS, señala que no podrá aplicarse la exención a la parte de la renta obtenida en la transmisión, que no se corresponda con un incremento de beneficios no distribuidos generados por la entidad participada durante el tiempo de tenencia de la participación.

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 21.11.a).i) de la LIS, **los dividendos percibidos de una sociedad patrimonial**, en ningún caso pueden beneficiarse de los supuestos, ciertamente excepcionales, en que la renta exenta por el artículo 21 de la LIS no se ve minorada en un 5% de dicho dividendo.

- La condición de sociedad patrimonial puede ser determinante de la imposibilidad de compensar sus **bases imponibles negativas**, si además concurren las demás circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 26 de la LIS.

- Los **tipos impositivos reducidos** previstos para sociedades de nueva creación o con cifra de negocios dentro de ciertos límites, no pueden aplicarlos las sociedades patrimoniales, al establecerse así en el artículo 29.1 de la LIS.

- Aunque esta especialidad se establece para las sociedades de gestión patrimonial y no para sociedades patrimoniales, en la medida en que ambas consideraciones suelen concurrir simultáneamente en la misma sociedad, cabe reseñar aquí que las participaciones sociales de sociedades de gestión patrimonial, no pueden ser objeto de las **aportaciones no dinerarias especiales** reguladas en el artículo 87 de la LIS, con acogimiento al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, regulado en el Capítulo VII del Título VII de la LIS (en adelante régimen de diferimiento).

- Para calcular la renta derivada de la transmisión de la participación, en supuestos en que haya habido imputación de rentas por **transparencia fiscal internacional**, el apartado 11 del artículo 100 de la LIS señala que, en el caso de sociedades patrimoniales, el valor de transmisión a computar será como mínimo, el valor del patrimonio neto que corresponda a los valores transmitidos resultante del último balance cerrado, una vez sustituido el valor contable de los activos por el valor que tendrían a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio o por el valor de mercado si éste fuere inferior.

- De acuerdo con el artículo 107.1 de la LIS, las sociedades patrimoniales no pueden acogerse al **Régimen de las entidades de tenencia de valores extranjeros.**

3. EFECTOS DE LA CONSIDERACIÓN DE SOCIEDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL EN LOS IMPUESTOS SOBRE EL PATRIMONIO, TEMPORAL DE SOLIDARIDAD DE LAS GRANDES FOR-

TUNAS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

Una de las consecuencias más importantes de que una sociedad no tenga la consideración de sociedad de gestión patrimonial, es que sus participaciones sociales pueden estar **exentas en el Impuesto sobre el Patrimonio** (en adelante IP) del socio persona física, y por ende en el Impuesto Temporal de Solidaridad de Grandes Fortunas (en adelante ITSGF). La exención requiere que se cumplan algunos otros requisitos[1] . No obstante, no es objeto de esta monografía analizar con detalle los requisitos de esta exención del IP, excepto respecto al requisito de no ser una sociedad de gestión patrimonial.

La importante consecuencia de la exención en el IP de las participaciones sociales, es que en las transmisiones lucrativas «intervivos» o «mortis causa» de las mismas, efectuadas en favor de cónyuges, descendientes o adoptados, siempre que se cumplan ciertos requisitos adicionales, se aplica **una reducción del 95% de la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** (en adelante ISD). Esta reducción alcanza el 99% en muchas Comunidades Autónomas, que han mejorado las reducciones estatales del ISD, previstas en el artículo 20, apartados 2.c) y 6, de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del ISD (en adelante LISD).

De nuevo hay que señalar que no es el objetivo de esta monografía un análisis de las reducciones del artículo 20 de la LISD, sino tan sólo resaltar la importancia que puede tener su aplicación, sobre todo en Comunidades Autónomas que no tienen bonificado el ISD. Por otro lado, lo relevante respecto a la cuestión que nos ocupa, es que tanto la exención en el IP y el ITSGF, como las reducciones de la base imponible en el ISD, dependen en última instancia de que no se trate de sociedades de gestión patrimonial.

Como se verá, la consideración de sociedad de gestión patrimonial en este punto sucede algo similar con las sociedades patrimoniales depende de que la mayor parte del activo esté afecto a actividades económicas. Si más del 50% del activo está afecto, la sociedad no es de gestión patrimonial. A partir de ahí, el porcentaje de activos afectos será el porcentaje exento de las participaciones sociales. Es decir, unas participaciones sociales pueden estar exentas en el IP y en el ITSGF ente el 50,01% y el 100%, pero si el porcentaje de activos afectos cae al 50,00% o menos, no habrá exención en absoluto, ya que la sociedad será de gestión patrimonial. Lo mismo cabe decir de las reducciones del artículo 20 apartados 2.c) y 6 de la LISD, pues se aplicarán al porcentaje del valor de las participaciones que se corresponda con el porcentaje de activos afectos, pero siempre entre el 50,01% y el 100%, nunca el 50,00% o menos.

4. COMPARATIVA DEL CONCEPTO DE SOCIEDAD PATRIMONIAL Y DE SOCIEDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL

Una vez analizadas las importantes consecuencias que ambas calificaciones pueden tener, cabe señalar que la consideración de sociedad patrimonial frecuentemente puede ser menos negativa que la de sociedad de gestión patrimonial. Lo frecuente es que una misma sociedad sea o no sea ambas cosas, pero puede suceder que no. En esos casos, la mayoría de las veces será peor ser sociedad de gestión patrimonial que ser sociedad patrimonial. No obstante, ninguna de ambas calificaciones representa nada positivo. Ser sociedad de gestión patrimonial pude resultar demoledor en el IP, el ITSGF y el ISD. Pero también puede tener efectos negativos importantes en el Impuesto sobre Sociedades, pues por ejemplo imposibili-

1 Básicamente, se exige que la participación sea igual o superior al 5 por 100 computado de forma individual, o del 20 por 100 conjuntamente con el cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, por consanguinidad, afinidad o adopción. Además, deben ejercerse efectivamente funciones de dirección percibiendo por ello una remuneración superior al 50 por 100 de la totalidad de los rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.

ta aplicar el régimen de diferimiento en la aportación de participaciones sociales para crear una sociedad holding, ya que curiosamente el artículo 87 de la LIS no se remite, como parecería lógico, al concepto de sociedad patrimonial del artículo 5.2 de la LIS, sino que lo hace al de sociedad de gestión patrimonial del artículo 4.Ocho de la LIP. Del mismo modo, ser sociedad patrimonial puede tener consecuencias muy negativas en el Impuesto sobre Sociedades, pues, como se ha analizado en el apartado II anterior, los efectos son siempre limitativos de beneficios e incentivos fiscales, como exenciones, tipos impositivos reducidos, etc.

Vamos por tanto a ver cómo la normativa define ambos conceptos. Y lo haremos de forma paralela, analizando las similitudes y diferencias que la normativa establece para cada tipo de sociedad.

1. La mayoría del activo ha de estar afecto.

El artículo 5 de la LIS y el artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante LIP), son los preceptos de referencia. Ambos preceptos comienzan por definiciones casi idénticas, basadas en que l**a mayor parte del activo no esté afecto ni sean valores**. Así, el artículo 5.2 de la LIS indica que "*se entenderá que una sociedad es patrimonial y que, por tanto, no realiza una actividad económica, aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto, en los términos del apartado anterior, a una actividad económica.*". Por su parte, el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP señala que "*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.*".

Vemos pues que, dejando a salvo la exigencia que la LIP hace respecto a que las condiciones han de darse al menos 90 días del ejercicio social, ambos conceptos parecen idénticos. Se trata de que la mayoría del activo esté constituido por valores o activos no afectos.

2. Forma de computar y valorar los activos para la comparación.

Una vez que ambos preceptos han establecido que lo esencial es que la mayoría del activo no esté conformado por valores o elementos patrimoniales no afectos, a continuación, se refieren a la **forma de valorar los activos** para determinar la proporción de los afectos. En este sentido, el artículo 5.2 de la LIS señala que el valor del activo, de los valores y de los elementos patrimoniales no afectos, será el que derive de la media de los balances trimestrales del ejercicio de la propia entidad o, en caso de que sea dominante de un grupo conforme al artículo 42 del Código de Comercio, de los balances consolidados. Por su parte, el artículo 4.Ocho. Dos de la LIP, señala que tanto el valor del activo como el de los elementos patrimoniales no afectos, será el contable siempre que la contabilidad esté llevada correctamente, es decir, que refleje la imagen fiel de la entidad.

Como vemos hay diferencias entre la LIS y la LIP, pues la referencias a la media de los balances trimestrales o a los balances consolidados en sociedades dominantes, no existe para las sociedades de gestión patrimonial.

3. Valores que no se consideran no afectos.

Hemos visto cómo lo relevante es que la mayor parte del activo no esté constituido por valores o elementos patrimoniales no afectos. Pues bien, ambos preceptos señalan que no se computarán como valores los 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 (5% del capital con permanencia de al menos un año dice la LIS) 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 (sociedad patrimonial en la LIS y de gestión patrimonial en la LIP). En este requisito la LIS puntualiza que en caso de grupo mercantil conforme al artículo 42 del Código de Comercio, debe analizarse a nivel de grupo.

Todos estos valores no se computan como tales, pero eso no quiere decir que se consideren activos afectos a la hora de calcular el porcentaje de activos afectos. Simplemente se detraen del activo para que el resto de activos que queden, puedan clasificarse como afectos o no afectos, obteniendo así el porcentaje respecto del total que representan unos y otros.

Esta exclusión de los valores de la comparación, puede resultar esencial en sociedades holding, para las que no se computan como valores las acciones o participaciones sociales que, superando un 5% del capital o de los derechos de voto y disponiendo de medios adecuados, se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación. Ahora bien, si una sociedad participada por la sociedad holding, es a su vez sociedad patrimonial o de gestión patrimonial, la participación si computará en el activo total de la sociedad holding. En ese caso, si la sociedad holding no tiene activos por valor superior al de la participación sí computada, devendrá entonces ella misma también en sociedad patrimonial o de gestión patrimonial, con las nefastas consecuencias que ello puede suponer y a las que antes se ha hecho ya referencia. En particular, las acciones o participaciones de la sociedad holding dejarían de estar exentas en el IP e ITSGF de los socios personas físicas.

4. Patrimonialidad sobrevenida.

El concepto de patrimonialidad sobrevenida se refiere a que la normativa establece que ciertos elementos patrimoniales del activo de una sociedad, a pesar de no estar afectos a ninguna actividad económica, no se tienen en cuenta en la comparación, facilitando que la sociedad no sea calificada como patrimonial o de gestión patrimonial. La justificación de que se regule la patrimonialidad sobrevenida es que se trata de activos que tienen su origen en los resultados obtenidos con la actividad económica. No se trata, como en el caso de los valores, de que se consideren afectos, sino de que se excluyen de la comparación.

En patrimonialidad sobrevenida existen claras diferencias entre ambos preceptos. El artículo 5.2 de la LIS señala que "…*no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de elementos patrimoniales afectos a actividades económicas o valores a los que se refiere el párrafo siguiente, que se haya realizado en el período impositivo o en los dos períodos impositivos anteriores.*". Es decir, los créditos y el dinero procedentes de la venta, en el período impositivo corriente o en los dos anteriores, de activos afectos o valores que no computan según se ha visto antes, se excluyen de la comparación.

En el IP la patrimonialidad sobrevenida es mucho más generosa, abarcando más activos y un mayor plazo. En concreto, el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP señala lo siguiente:

"*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.*".

En definitiva, todos los valores y activos no afectos cuyo valor no exceda de los beneficios no distribuidos en la última década, tampoco serán objeto de cómputo para el cálculo del porcentaje del activo afecto. Aún a riesgo de ser excesivamente reiterativo, es necesario insistir en que no se trata de que se consideren afectos, sino de que se excluyen de la comparación.

5. DIFERENTE CONSIDERACIÓN COMO ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES Y EN EL I.R.P.F.

Una vez que se ha analizado qué condiciones deben concurrir para que una sociedad sea reputada patrimonial o de gestión patrimonial, así como las importantes repercusiones ficales que estas calificaciones pueden representar, resulta evidente que es fundamental conocer **cuándo el arrendamiento de inmuebles es una actividad económica**, porque de esta consideración dependerá el que los inmuebles explotados estén afectos o no y, por ende, que la sociedad pueda ser patrimonial o de gestión patrimonial.

Entre la LIS y la LIP surge una primera diferencia al abordar cuando hay que entender que un activo está afecto a una actividad económica. En efecto, mientras que el apartado 2 del artículo 5 de la LIS se remite al apartado 1 del propio artículo, el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP, señala que para ver si hay actividad económica o si un elemento patrimonial está afecto a ella, se estará a la normativa del IRPF. Con relación al arrendamiento de inmuebles, tanto la LIS como la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante LIRPF), regulan cuándo el arrendamiento de inmuebles debe ser considerado actividad económica. El artículo 5.1 de la LIS y el artículo 27.2 de la LIRPF, son en este aspecto los preceptos de referencia.

No obstante, **prima facie no hay demasiada diferencia entre el artículo 5.1 de la LIS y la normativa del IRPF**. El primero de estos preceptos comienza por definir, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, qué es una actividad económica, haciéndolo de manera similar a como lo hace el apartado 1 del artículo 27 de la LIRPF. A continuación, el artículo 5.1 de la LIS se refiere al caso específico de la actividad de arrendamiento de inmuebles y dice lo siguiente:

"*En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.*"

Por su parte, el artículo 27.2 de la LIRPF se refiere igualmente a la actividad de arrendamiento de inmuebles, señalando exactamente lo mismo que el artículo 5.1 de la LIRPF, ya que literalmente señala lo siguiente:

"*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.".

No cabe mayor identidad en la definición. Sin embargo, como a continuación veremos, **la aplicación práctica en ambos impuestos es diferente**. Una primera diferencia surge de un matiz que se incorpora en la LIS y que no existe en la LIRPF, pues no tendría sentido que existiera en el IRPF. Se trata de que el artículo 5.1 de la LIS, tras señalar el requisito de que exista al menos una persona empleada con contrato laboral y jornada completa, añade que dicho **requisito puede cumplirse a nivel de grupo mercantil**, sin que por tanto sea necesario que sea la sociedad propietaria de los inmuebles explotados en arrendamiento, la que contrate a la persona empleada. En concreto, señala lo siguiente:

"*En el supuesto de entidades que formen parte del mismo grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, el concepto de actividad económica se determinará teniendo en cuenta a todas las que formen parte del mismo.*"

Una justificación de esta diferencia entre el Impuesto sobre Sociedades y el IRPF, podría ser que las personas físicas no pueden formar parte de un grupo mercantil en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio (grupo de subordinación). Pero lo cierto es que l**as personas físicas sí que pueden integrar los llamados grupos de coordinación** en el sentido de la NECA 13.ª del PGC[2] . A diferencia del grupo del artículo 42 del Código de Comercio (donde hay una sociedad dominante), el grupo de coordinación puede ser horizontal, sin que exista una empresa matriz pero sí el control por parte de personas físicas. En consecuencia, no se comprende porque la LIRPF no permite que, en estos grupos de coordinación, el requisito de persona empleada pueda cumplirse por otra sociedad del grupo. Y es que situaciones equiparables desde el punto de vista económico, deberían tener igual tratamiento a la hora de concretar cuando el arrendamiento de inmuebles es actividad económica.

Menos aún se comprende una segunda diferencia de trato que no deriva de la normativa sino de la doctrina de la DGT. Se trata de la p**osibilidad, sólo admitida en el Impuesto sobre Sociedades**, de que, en lugar de contratar una persona con contrato laboral y a jornada completa para la gestión de los arrendamientos, **se externalice la gestión**. Sin embargo, en el IRPF no se admite la externalización y, de producirse, no habrá actividad económica. Esta posibilidad, exclusiva del Impuesto sobre Sociedades, se admitió por la DGT desde el comienzo de la aplicación de la actual LIS (DGT V01660-16 de 17/02/2016 o V2826-2016 de 21/06/2016, entre otras). En la consulta V1963-25 de 16/10/2025, la DGT analiza el caso de una sociedad que explota en arrendamiento más de cuarenta inmuebles. La sociedad pregunta acerca de la posibilidad de externalizar la gestión de los arrendamientos. Señala la DGT que, aunque el art. 5.1 establece un criterio de actividad económica basado en la utilización directa de al menos una persona empleada a jornada completa, la realidad económica puede justificar situaciones en las que la gestión se externalice, especialmente cuando se trata de un volumen elevado de inmuebles, cuyo manejo requiere organización y especialización profesional. En tales casos, la subcontratación no necesariamente impide que se considere que la entidad desarrolla una actividad económica, siempre que exista evidencia objetiva de que la gestión cumple con los estándares de profesionalidad y control necesarios para intervenir en el mercado de arrendamiento de manera efectiva.

No resulta claro el motivo por el que **este mismo razonamiento no es extrapolable al IRPF**, sobre todo porque la

2 Normas de Elaboración de las Cuentas Anuales 13ª: Norma 13ª Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

DGT parece justificar la asimetría doctrinal en la autonomía entre el Impuesto sobre Sociedades y el IRPF, así como en que los requisitos para la consideración como actividad económica del arrendamiento de inmuebles a efectos del IRPF, no son los establecidos en el artículo 5 de la LIS, sino los del artículo 27 de la LIRPF. Pero lo cierto es que ambos preceptos son idénticos en cuanto a la necesidad de disponer de una persona empleada, con la única diferencia de la posibilidad de cumplir el requisito a nivel de grupo mercantil, lo que no guarda relación con la externalización de la gestión.

Una consecuencia de esta diferenciación, que tal vez sea la causa de la postura de la DGT, es que interpretar que la LIRPF no permite la externalización de la gestión, no sólo tiene consecuencias a efectos de la consideración como sociedad de gestión patrimonial, sino que hay efectos aún más importantes. En efecto, la exención de las participaciones en el IP, depende de que la sociedad no sea de gestión patrimonial, lo que a su vez debe determinarse conforme a las reglas del IRPF, según antes se expuso. Por lo tanto, la DGT interpreta que, **si la gestión del arrendamiento está externalizada**, en el Impuesto sobre Sociedades puede que la sociedad no sea patrimonial, pero sí que **será una sociedad de gestión patrimonial a los efectos del IP**, con la consecuencia de que no estarán exentas sus participaciones ni en el IP ni en el ITSGF.

Las consultas de la DGT V1999/2016 de 09/05/2016, V4952-16 de 15/11/2016 y V5120-16 de 28/11/2016, entre otras, aclaran que, aunque la sociedad no será patrimonial a efectos del Impuesto sobre Sociedades, sí que se considerará dedicada principalmente a la gestión de un patrimonio inmobiliario a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, ya que a efectos de este impuesto se debe aplicar la normativa del IRPF. Esta circunstancia, hará que nos encontremos ante participaciones que no gozarán de exención en el IP y el ITSGF del socio persona física. Además, la transmisión lucrativa de esas participaciones sociales, tampoco podrá beneficiarse de reducciones de la base imponible, ni total ni parcialmente, consumando el desastre.

A pesar de las diferencias expuestas entre el IRPF y el Impuesto sobre Sociedades, acerca de cuando el arrendamiento de inmuebles es actividad económica, las sentencias del Tribunal Supremo 167/2026 y 186/2026, de 17 y 19 de febrero de 2026, dictadas en los recursos de casación 1196/2024 y 1326/2024, respectivamente, han suavizado la exigencia de que la persona contratada, **a efectos del artículo 27.2 de la LIRPF**, tenga que estar en la sociedad propietaria de los inmuebles y no en otra del grupo mercantil en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. El Tribunal Supremo entiende en estas sentencias que, si existe unidad funcional de las distintas sociedades pertenecientes al grupo mercantil, **es admisible que el empleado esté en cualquier otra sociedad del grupo**, también a efectos del IRPF.

El TEAC ha asumido este criterio en su Resolución 00/06015/2024 de 20/03/2026, en la que señala que ha de cumplirse el "c*riterio 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. Por contra, 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 los requisitos del art. 27.2 LIRPF deben acreditarse de forma aislada en la propia sociedad arrendadora, con independencia de que concurran en otras sociedades del grupo.*".

Es muy interesante también la sentencia del Tribunal Supremo n.º 956/2025

de 14/07/2025 (recurso de casación n.º 2197/2023), que analiza los requisitos necesarios para que la actividad de arrendamiento de inmuebles sea actividad económica a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (y cabe presumir que también a efectos del Impuesto sobre Sociedades). Tradicionalmente, la DGT y los Tribunales entendían que no era suficiente que hubiera un empleado a jornada completa, sino que **era necesario también que existiera una necesidad real de dicha contratación** desde el punto de vista económico. Es decir, que la existencia de un empleado a jornada completa era un requisito necesario, pero no suficiente.

El Tribunal Supremo considera en la citada sentencia que, para considerar que existe actividad económica en el arrendamiento de inmuebles, **basta con acreditar el cumplimiento del requisito previsto en el artículo 27.2 de la LIRPF** (empleado con contrato laboral a jornada completa). Es decir, que no es preciso justificar dicha contratación desde un punto de vista económico ni, por tanto, analizar si la carga de trabajo exige contar con un empleado a tiempo completo. Lo anterior no obsta a que, como recuerda el Tribunal Supremo, si la Inspección considera que la contratación es ficticia o simulada, pueda acudir a los procedimientos específicos para declarar la simulación, con todas las garantías, pero no negar la existencia de actividad económica sólo por entender que no existe una necesidad económica suficiente.

6. CONCLUSIONES

No cabe sino hacer una reflexión crítica respecto a la maraña de complejidades jurídicas que regulan un aspecto tan esencial dentro del sistema tributario español. Se trata de unas asimetrías no justificadas, ya que una misma empresa puede ser considerada como no patrimonial en el Impuesto sobre Sociedades, pero sí ser de gestión patrimonial a efectos del IP. También puede ocurrir que no sea patrimonial pero sí de gestión patrimonial.

Siendo evidente que la norma reguladora de ambos tributos conceptualiza la entidad patrimonial en términos casi idénticos, esto no tiene sentido en un aspecto tan crítico de la normativa tributaria. Y es que, como hemos visto, las consecuencias de tener o no una u otra consideración, pueden resultar vitales.

Es por tanto una regulación normativa censurable. Pero en tanto no se produzcan más cambios normativos, doctrinales y/o jurisprudenciales, es a la que debemos adaptarnos.