

Alejandra Flores y Elena Pastor

La actividad económica de arrendamiento en grupos empresariales familiares: doctrina del Tribunal Supremo sobre el requisito del empleado a jornada completa

El artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”) prevé una exención sobre el valor de las participaciones en empresas familiares en consonancia con el *soft law*¹ de las instituciones europeas, que vienen abogando por la protección de la continuidad empresarial y la no obstaculización del relevo generacional de los negocios familiares, ya sea consecuencia de transmisiones mortis causa o de actos inter vivos. La aplicación de esta exención queda supeditada a que, entre otros requisitos, las participaciones se correspondan con una entidad que lleve a cabo una actividad económica, evitando así que entidades que obtengan en su totalidad -o en gran medida- rentas pasivas o que se limiten a la mera tenencia de bienes puedan beneficiarse de la misma.

A pesar de que la determinación de la procedencia de aplicar la exención pueda parecer sencilla, en el ordenamiento jurídico español surge la problemática de definir qué se entiende por actividad económica, sobre todo en relación con actividades que pueden no requerir una evidente ordenación de medios humanos y materiales, tal y como la actividad de arrendamiento de inmuebles. En este sentido, tanto la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”) como la Ley del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) han previsto de forma expresa requisitos adicionales para que la actividad de arrendamiento de inmuebles pueda considerarse como una actividad económica a efectos tributarios.

Así, el artículo 27.2 de la Ley del IRPF y el artículo 5.1 de la Ley del IS establecen que, en el caso de arrendamiento de inmuebles, será necesario que exista una persona contratada con contrato laboral y jornada completa². No obstante, la Ley del IS matiza esta exigencia afirmando que, en caso de que el sujeto pasivo forme parte de un grupo de empresas a los efectos del artículo 42 del Código de Comercio, el análisis de si concurre o no una actividad económica se llevará a cabo teniendo en cuenta a todas las sociedades del grupo. Esto desemboca en que los órganos judiciales, a la hora de analizar si un determinado contribuyente lleva a cabo una actividad económica o no, sostienen una interpretación más laxa en relación con el IS, puesto que se permite externalizar en otra empresa del grupo los medios humanos exigidos por la norma. Respecto del IRPF, los tribunales mantienen una interpretación más estricta, en la medida en que los requisitos previstos en el artículo 27 de la Ley del IRPF deben concurrir en el propio contribuyente, negando el apoyo en terceras personas o entidades, estén o no vinculadas a éste³.

Esta asimetría de trato en situaciones sustancialmente idénticas se intensifica en aplicación del citado artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del IP en tanto que, a la hora de determinar si las participaciones se corresponden con una entidad activa y no meramente patrimonial, se remite a la Ley del IRPF, aplicando a entidades jurídicas una normativa destinada a personas físicas. Lo anterior puede conducir a la siguiente paradoja: que a los socios personas físicas de una entidad que, a efectos del IS, lleva a cabo una actividad económica se les niegue la exención del artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del IP sobre el valor de las participaciones al considerarse, a efectos del IP, una entidad patrimonial.

1 La Recomendación de la Comisión Europea de fecha 7 de diciembre de 1994 (94/1069/CE) y la Resolución del Parlamento Europeo de 8 de septiembre de 2015 (2014/2210(INI)).

2 Con anterioridad al año 2015 la norma también exigía que para que el arrendamiento de inmuebles tuviera la consideración de actividad económica, era necesario contar con un local destinado en exclusiva a la gestión de la actividad arrendamiento. Los hechos objeto de análisis por parte del Tribunal Supremo tuvieron lugar en 2014, no obstante, este requisito no es cuestionado por ninguna de las partes y queda fuera del *thema decidendi*.

3 Este criterio ha sido mantenido por la Dirección General de Tributos (por todas: V1624-23 y V0017-24). No obstante, algunas administraciones autonómicas vienen discrepando de este criterio (por ejemplo, contestación vinculante a consulta de la Administración Tributaria de Cataluña núm. V63/15, de 7 de abril) y permiten que dentro del ámbito de sus facultades de comprobación e inspección en grupos empresariales no se verifiquen los medios personales de forma aislada sino respecto de la totalidad de las entidades del grupo.

Esta inseguridad jurídica provocada por el principio de estanqueidad de los impuestos también afecta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“**ISD**”) en tanto que la norma estatal⁴ recoge una reducción del 95% sobre el valor de participaciones correspondientes a empresas familiares transmitidas, ya sea por causa de muerte (artículo 20.2.c) de la Ley del ISD) o por donación (artículo 20.6 de la LISD) a determinadas personas de los grupos I y II conforme a la normativa del impuesto. La aplicación de la anterior reducción queda supeditada al cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 4 de la Ley del IP.

Precisamente es la reducción sobre la transmisión inter vivos de participaciones de empresas familiares prevista en la Ley del ISD sobre lo que se pronuncia el Tribunal Supremo en sus recientes sentencias de 17 y 19 de febrero (ECLI:ES:TS:2026:637 y ECLI:ES:TS:2026:640, respectivamente). El litigio tiene su origen en la donación de participaciones de una sociedad holding familiar que, a su vez, participaba en una entidad dedicada al arrendamiento de fincas rústicas. La Administración consideró que dicha entidad no desarrollaba una actividad económica por no tener persona alguna contratada a su nombre encargada de la gestión del arrendamiento, y denegó en consecuencia la aplicación de la reducción del 95% sobre el valor de las participaciones transmitidas.

El Tribunal Supremo subraya que la entidad arrendadora no puede contemplarse de forma aislada, dado que su aportación -las fincas rústicas- se coordina con prestaciones complementarias de otras entidades del grupo, integrándose en una actividad económica más amplia que el mero arrendamiento de inmuebles. Desde esta perspectiva, la finalidad del artículo 27.2 de la Ley del IRPF -norma antiabuso para evitar que se extiendan los beneficios fiscales de la empresa familiar a actividades meramente pasivas- no resulta comprometida cuando la actividad de arrendamiento se inserta en un entramado económico real y complejo. En consecuencia, no puede realizarse una interpretación puramente formalista del artículo 27 de la Ley del IRPF en conexión con la empresa familiar: lo esencial es determinar cuándo existe una actividad económica real, y a ello no puede ser ajeno la pertenencia a un grupo empresarial cuando la entidad dedicada al arrendamiento de inmuebles participa en un grupo cuyos medios humanos y materiales se centralizan para operar de manera eficiente.

Así, el Tribunal Supremo fija doctrina en el siguiente sentido: cuando la entidad arrendadora pertenece a un grupo con actividad económica real en los términos del artículo 42 del Código de Comercio y del artículo 5.1 de la Ley del IS, y la ordenación del arrendamiento se realiza con medios personales y materiales del grupo, aunque centralizados en otras compañías, debe considerarse cumplido el requisito del empleado a jornada completa del artículo 27.2 de la Ley del IRPF, siempre que se acredite que la actividad de la sociedad arrendadora se integra de manera funcional en la actividad económica del conjunto del grupo y sirve a la misma —y no que simplemente se sirve de sus medios personales—.

Esto significa que la actividad de arrendamiento de inmuebles debe integrarse en la prestación de un servicio complejo en el que participen otras empresas del grupo, no estando permitido que, para la acreditación del cumplimiento del requisito del artículo 27.2 de la norma del IRPF se alegue el cumplimiento en sede del conjunto del grupo empresarial cuando solamente la sociedad arrendadora se dedique exclusivamente al arrendamiento de inmuebles (con independencia de la actividad económica llevada a cabo por el resto de las entidades del grupo). En este supuesto, deberá verificarse aisladamente en sede de la sociedad arrendadora el cumplimiento del requisito impuesto en la normativa del IRPF.

En definitiva, la doctrina fijada por el Tribunal Supremo en las sentencias de 17 y 19 de febrero de 2026 supone un avance significativo en la interpretación del requisito del empleado a jornada completa del artículo 27.2 de la Ley del IRPF en el contexto de grupos empresariales familiares, sin llegar a ser una carta blanca, ya que será imprescindible acreditar que la sociedad arrendadora no opera de forma aislada, y que su actividad forma parte de un entramado empresarial real y cohesionado. Así pues, esta jurisprudencia abre la puerta a una mayor seguridad jurídica para las empresas familiares y mitiga, al menos parcialmente, la paradoja derivada de la remisión del IP a la normativa del IRPF para la calificación de la actividad económica de entidades sujetas al IS.

Ante esta situación, los socios de grupos empresariales familiares con estructuras similares a la analizada por el Tribunal Supremo deberán valorar la conveniencia de emprender determinadas actuaciones:

⁴ Debe recordarse que el ISD es un impuesto parcialmente cedido a las comunidades autónomas, por lo que éstas pueden mejorar los beneficios fiscales contenidos en la norma “base” estatal.

- Por un lado, desde una perspectiva correctiva, cabría analizar si se ha soportado una carga tributaria superior a la que habría correspondido conforme al nuevo criterio jurisprudencial y, en tal caso, presentar solicitudes de rectificación de las autoliquidaciones del IP o del ISD de ejercicios anteriores en los que se hubiera aplicado una exención o reducción inferior a la procedente —dentro del plazo general de prescripción de cuatro años y siempre valorando el efecto de la interrupción de la prescripción de estos ejercicios—, junto con la correspondiente solicitud de devolución de ingresos indebidos.
- Por otro lado, desde una perspectiva prospectiva y de organización empresarial bajo motivos económicos válidos, resultaría conveniente revisar la estructura organizativa del grupo para, en su caso, reorganizar la asignación de medios humanos y materiales desde un enfoque de eficiencia económica y operativa, dejando en todo caso debidamente acreditada la integración funcional de la actividad de arrendamiento en el conjunto del grupo empresarial.

Contactos



José Suárez

Socio de Fiscal

jsuarez@perezllorca.com

T. +34 91 423 67 41

Oficinas

Europe ↗

Barcelona
Lisbon
Madrid

America ↗

Bogotá
Mexico City
New York

Asia-Pacific ↗

Singapore

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.

Este documento ha sido elaborado el 3 de marzo de 2026 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

©2026 Pérez-Llorca. Todos los derechos reservados.

App Pérez-Llorca
Todo el contenido jurídico



perezllorca.com ↗

