

BUSCADOR**Resultados****SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes****Documento seleccionado****Nº de consulta** V0126-26**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos**Fecha salida** 27/01/2026**Normativa** Ley 19/1991 art. Art- 4-Ocho-Uno**Descripción de hechos** El consultante es una persona física que desarrolla desde el año 2017 una actividad económica por cuenta propia consistente en el arrendamiento y la gestión de su propio patrimonio inmobiliario residencial. Para el desarrollo de su actividad cuenta con un trabajador con contrato laboral de duración indefinida y a jornada completa. El consultante desarrolla funciones de supervisión y de adopción de decisiones de carácter estratégico. Las funciones operativas se realizan por el trabajador. El consultante prevé adquirir la condición de residente fiscal en España.**Cuestión planteada** Si los bienes inmuebles afectos a la actividad económica de arrendamiento están exentos conforme el artículo 4.Ocho.Uno de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio**Contestación completa** En relación con la cuestión planteada en el escrito de la consulta, el artículo 4.Ocho.Uno de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio de 1991) –en lo sucesivo, LIP– regula la exención de los bienes y derechos de las personas físicas afectos a actividades económicas en los términos siguientes:

“Artículo 4. Bienes y derechos exentos.

Estarán exentos de este Impuesto:

(...)

Ocho.

Uno. Los bienes y derechos de las personas físicas necesarios para el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, siempre que ésta se ejerza de forma habitual, personal y directa por el sujeto pasivo y constituya su principal fuente de renta. A efectos del cálculo de la principal fuente de renta, no se computarán ni las remuneraciones de las funciones de dirección que se ejerzan en las entidades a que se refiere el número dos de este apartado, ni cualesquiera otras remuneraciones que traigan su causa de la participación en dichas entidades.

También estarán exentos los bienes y derechos comunes a ambos miembros del matrimonio, cuando se utilicen en el desarrollo de la actividad empresarial o profesional de cualquiera de los cónyuges, siempre que se cumplan los requisitos del párrafo anterior.

(...)”.

Asimismo, el artículo 3.1 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determina los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y participaciones en entidades para la aplicación de la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 6 de noviembre) –en adelante RIP–, determina lo siguiente para el caso concreto de la exención por el ejercicio de actividades empresariales y profesionales:

“Artículo 3. Requisitos de la exención en los supuestos de actividades empresariales y profesionales.

1. La exención tan sólo será de aplicación por el sujeto pasivo que ejerza la actividad de forma habitual, personal y directa, conforme a la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, teniendo en cuenta las reglas que sobre titularidad de los elementos patrimoniales se

establecen en el artículo 7 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, siempre que dicha actividad constituya su principal fuente de renta. La exención será igualmente aplicable por el cónyuge del sujeto pasivo cuando se trate de elementos comunes afectos a una actividad económica desarrollada por éste.

A estos efectos, se entenderá por principal fuente de renta aquella en la que al menos el 50 por 100 del importe de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas provenga de rendimientos netos de las actividades económicas de que se trate. Para determinar la concurrencia de ese porcentaje, no se computarán, siempre que se cumplan las condiciones exigidas por los párrafos a), b) y c) del apartado 1 del artículo 5, todas aquellas remuneraciones que traigan causa de la participación del sujeto pasivo en las entidades a que se refiere el artículo 4 del presente Real Decreto.

(...)"

Por su parte, 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."

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.Ocho.uno de la LIP, tres son los requisitos exigidos para la aplicación de la exención de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de inmuebles:

- Que se trate de una actividad empresarial o profesional.
- Que la actividad se ejerza de forma habitual, personal y directa por el sujeto pasivo.
- Que constituya la principal fuente de renta del sujeto pasivo.

De acuerdo con la información facilitada en el escrito de la consulta, el consultante tiene contratada a una persona con contrato laboral y a jornada completa que se dedica de forma exclusiva a la gestión de la actividad de arrendamiento de inmuebles propiedad del consultante, por lo que la actividad de arrendamiento de inmuebles tiene la consideración de actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.2 de la LIRPF, al que se remite el RIP. Por lo tanto, se considera cumplido el primero de los requisitos.

A este respecto, el requisito exigido de que se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, se debe precisar que sólo se entenderá cumplido si dicho contrato es calificado como laboral por la normativa laboral vigente, cuestión ajena al ámbito tributario, y es a jornada completa.

En cuanto al segundo requisito, se considerará cumplido si efectivamente el consultante ejerce la actividad de forma habitual, personal y directa, esto es, si adopta personalmente las decisiones gerenciales necesarias para el desenvolvimiento de dicha actividad. Por lo que se refiere al tercero, este Centro Directivo carece de la información necesaria para determinar si la actividad económica desarrollada por el consultante constituye o no su principal fuente de renta.

Si se cumplen los requisitos señalados en los términos expuestos, los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de su actividad, es decir, los bienes afectos, estarán exentos del Impuesto sobre el Patrimonio.

CONCLUSIONES:

El consultante tendrá derecho a la exención de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de su actividad de arrendamiento de inmuebles prevista en el artículo 4.Ocho.Uno de la LIP, si concurren los requisitos para que la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles pueda calificarse como económica por concurrir las circunstancias previstas en el artículo 27.2 de la LIRPF, si esta actividad se ejerce de forma habitual, personal y directa, adoptando personalmente las decisiones gerenciales necesarias para el desenvolvimiento de dicha actividad y constituye su principal fuente de renta, es decir, si al menos el 50 por ciento del importe de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas proviene de rendimientos netos de dichas actividades.

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.