

BUSCADOR

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado

Nº de consulta	V5206-26
Órgano	SG de Impuestos sobre las Personas Jurídicas
Fecha salida	20/07/2026
Normativa	Ley 27/2014 Impuesto sobre Sociedades - 5.2
Descripción de hechos	La entidad consultante S tiene dentro de su objeto social la compra y venta de fincas rústicas y urbanas, su explotación en cualquiera de sus formas; la promoción y construcción de toda clase de edificaciones; y la administración y gestión de valores mobiliarios y participaciones sociales de toda clase de entidades mercantiles. Durante el ejercicio anterior ha venido realizando diversas adquisiciones de inmuebles, sobre algunos de los cuales ha realizado obras subcontratando la construcción de las mismas a terceros. Por otro lado, ha adquirido una serie de inmuebles rústicos algunos de los cuales tiene arrendados, también ha adquirido viviendas parte de las cuales destina al arrendamiento para tal uso. El valor total de los inmuebles no supera el 50% de su activo. Para la gestión de los inmuebles no cuenta con personal laboral contratado, siendo subcontratada la gestión con profesionales externos. También posee participaciones en sociedades con una participación superior al 5%, que constituyen más del 50% de su activo y que posee hace más de un año. Además, cuenta con otros valores con cotización (no superando el 5% de participación). La idea inicial de la sociedad era mantener las distintas actividades, por lo que comunicó a la AEAT la aplicación de sectores diferenciados a efectos de deducción en las cuotas de IVA soportado. La consultante pretende ahora afectar los inmuebles en construcción al arrendamiento, abandonando la idea de la venderlos.
Cuestión planteada	Si la entidad consultante cumple los requisitos para considerarse entidad patrimonial, conforme a lo dispuesto en el art. 5.2 de Ley 27/2014, de Impuesto sobre Sociedades.
Contestación completa	La entidad consultante S pretende conocer si tiene la consideración de entidad patrimonial y las implicaciones de tal calificación a efectos de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, LIS). El concepto de actividad económica y de entidad patrimonial se encuentran recogidos en el artículo 5 de la LIS, en los siguientes términos: “1. Se entenderá por actividad económica la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. 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. 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.

2. A los efectos de lo previsto en esta Ley, se entenderá por entidad 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.

El valor del activo, de los valores y de los elementos patrimoniales no afectos a una actividad económica será el que se deduzca de la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad o, en caso de que sea dominante de un grupo 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, de los balances consolidados. A estos efectos 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.

A estos efectos, no se computarán como valores:

- a) Los poseídos para dar cumplimiento a obligaciones legales y reglamentarias.
- b) Los que incorporen derechos de crédito nacidos de relaciones contractuales establecidas como consecuencia del desarrollo de actividades económicas.
- c) Los poseídos por sociedades de valores como consecuencia del ejercicio de la actividad constitutiva de su objeto.
- d) Los que otorguen, al menos, el 5 por ciento del capital de una entidad y se posean durante un plazo mínimo de un año, con la finalidad de dirigir y gestionar la participación, siempre que se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en este apartado. Esta condición se determinará teniendo en cuenta a todas las sociedades que formen parte de un 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".

En este sentido, el artículo 42.1 del Código de Comercio (en adelante, "CCom") dispone que:

"(...)

Existe un grupo cuando una sociedad ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras. En particular, se presumirá que existe control cuando una sociedad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra sociedad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Posea la mayoría de los derechos de voto.
- b) Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c) Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta. Este supuesto no dará lugar a la consolidación si la sociedad cuyos administradores han sido nombrados, está vinculada a otra en alguno de los casos previstos en las dos primeras letras de este apartado.

A los efectos de este apartado, a los derechos de voto de la entidad dominante se añadirán los que posea a través de otras sociedades dependientes o a través de personas que actúen en su propio nombre pero por cuenta de la entidad dominante o de otras dependientes o aquellos de los que disponga concertadamente con cualquier otra persona".

De conformidad con lo anterior, el artículo 5 de la LIS define actividad económica como la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. No obstante, tratándose de la actividad de arrendamiento de inmuebles, para que dicha actividad tenga la consideración de actividad económica la norma requiere que para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

Por lo que respecta al carácter patrimonial de las entidades, de acuerdo con el apartado 2 del mismo artículo 5 de la LIS se entenderá por entidad patrimonial aquella en la que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a una actividad económica, atendiendo a la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad o, en caso de que la entidad fuese la dominante de un grupo en los términos del artículo 42 del CCom con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, atendiendo a la media de los balances trimestrales consolidados.

En cuanto al supuesto concreto planteado, en primer lugar, cabe señalar que, dado que el escrito de consulta no proporciona información suficiente para poder determinar si la consultante forma un grupo con sus entidades dependientes en los términos del artículo 42 del CCom, la presente contestación partirá de la hipótesis de que la entidad consultante no conforma un grupo de sociedades con las entidades en las que participa.

En consecuencia, a efectos de determinar si la consultante tiene o no la consideración de entidad patrimonial, el valor del activo, de los valores y de los elementos patrimoniales a considerar será el que se deduzca de la media de los balances trimestrales del ejercicio de la entidad S.

En este punto, del escrito de consulta se desprende que el activo de la entidad S está formado por inmuebles y por valores. Respecto de los inmuebles, hay algunos sobre los que realiza obras, contratándolas a terceros; otros son inmuebles rústicos, parte de ellos están arrendados; y, por último, hay viviendas, respecto de las que parte de las mismas están destinadas al arrendamiento. La gestión de los inmuebles se subcontrata con profesionales externos. En cuanto a los valores, se manifiesta que más del 50% del activo de la consultante está formado por valores en los que ostenta más de un 5% de participación y cuyo tiempo de tenencia es superior a un año. Asimismo, posee valores cotizados respecto de los que el porcentaje de participación no alcanza el 5%.

Respecto a los valores a que se refiere el escrito de consulta, en primer lugar, aquellos valores cuyo porcentaje de participación no alcanza el 5% computarán a efectos de determinar si la entidad consultante tiene o no la consideración de entidad patrimonial.

Asimismo, se manifiesta que posee otros valores, cuyo porcentaje de participación es superior al 5% y que se poseen hace más de un año. Al respecto, habrá que determinar si los referidos valores cumplen con lo dispuesto en la letra d) del artículo 5.2 de la LIS, lo cual determinaría que no habría que computarlos a efectos de este análisis.

Es doctrina reiterada de este Centro directivo que, a efectos del Impuesto sobre Sociedades, la referencia contenida en el artículo 5.2 letra d) de la LIS a que los valores se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación se entiende efectuada a aquellos valores que se posean con tal finalidad, disponiendo de una organización de medios materiales y personales adecuados para tomar las decisiones necesarias en orden a su correcta administración. En este sentido, se exige esta organización, no para controlar la gestión de las entidades participadas, sino para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas de la condición de socio, así como para tomar las decisiones relativas a la propia participación. Lo importante, a estos efectos, será que la entidad disponga de medios materiales y personales, aunque mínimos, que se ocupen de la gestión ordinaria de la sociedad participada mediante la adecuada administración de las participaciones poseídas.

En el caso planteado, el escrito de consulta no contiene información sobre los medios materiales y personales de los que dispone la entidad consultante para la gestión ordinaria de las sociedades participadas.

Con arreglo al criterio de este Centro directivo, contenido entre otras en las consultas vinculantes V2328-23, V2714-19 y V3370-16, los medios personales y materiales se considerarán adecuados en la medida en que permitan, a través de ellos, tomar de forma efectiva las decisiones de la entidad relativas al normal desarrollo de dicha gestión y dirección de las participaciones, incluyendo los derechos y obligaciones inherentes a la condición de socio de las entidades. Por tanto, en la medida en que estas circunstancias concurren en el presente supuesto, circunstancia que no se puede determinar en este caso, se considerará que la entidad consultante cumple lo dispuesto en la letra d) del artículo 5.2 de la LIS, por lo que los referidos valores no deberían computar como tales.

Respecto a los inmuebles, una parte de ellos se encuentran arrendados o destinados al arrendamiento, siendo su gestión externalizada a profesionales externos. Asimismo, existen otros inmuebles en fase de construcción que la consultante prevé afectar igualmente a dicha actividad de arrendamiento.

El artículo 5 define actividad económica como la ordenación por cuenta propia de los medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. En el caso concreto de arrendamiento de inmuebles existirá actividad económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

En el ámbito del Impuesto sobre Sociedades se debe tener en cuenta la autonomía del concepto de actividad económica frente al mismo concepto regulado para otras figuras impositivas. En este sentido, el Preámbulo de la LIS justifica la nueva inclusión de una definición de actividad económica, hasta entonces referenciada al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ante la necesidad de que el Impuesto sobre Sociedades, que grava por excelencia las rentas procedentes de actividades económicas, contenga una definición adaptada a la propia naturaleza de las personas jurídicas.

Por tanto, la interpretación del concepto de actividad económica en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades debe realizarse a la luz del funcionamiento empresarial societario, y puede diferir de la interpretación que se realice del mismo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por cuanto el mismo concepto puede tener finalidades diferentes y específicas en cada figura impositiva. En este sentido, precisamente, el artículo 3 del Código Civil, de aplicación en la interpretación de las normas tributarias, señala que “las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”.

En el caso del arrendamiento de inmuebles, la LIS establece que la actividad arrendaticia tiene la condición de económica cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa.

No obstante, la realidad económica pone de manifiesto situaciones empresariales en las que, si bien una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante cuya gestión requeriría, al menos, una persona contratada al efecto, realizando en consecuencia una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS, el requisito de contratación se ve suplido por la subcontratación a terceras sociedades especializadas en la gestión inmobiliaria.

En el presente caso, del escrito de consulta únicamente se desprende la existencia de inmuebles afectos al arrendamiento o en construcción, sin que se proporcione mayor detalle sobre su número, naturaleza o características.

Al respecto, es preciso señalar que este Centro Directivo ha considerado cumplidos los requisitos señalados en el artículo 5.1 de la LIS, y ha concluido que la entidad consultante desarrollaba una actividad económica, aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no eran propios sino subcontractados a una entidad ajena al grupo mercantil (ver entre otras, las consultas V3530-15, de 17 de noviembre de 2015, V1606-17, de 21 de junio de 2017, V1794-17, de 10 de julio de 2017 y V0346-25, de 19 de marzo de 2025).

No obstante, en el supuesto concreto planteado que nos ocupa, la información prevista en el escrito de consulta no permite determinar si cabría considerar cumplidos los requisitos señalados en el artículo 5.1 de la LIS, a los efectos de determinar la existencia de una actividad económica.

Por tanto, si de acuerdo con todo lo anterior, de la media de los balances trimestrales del ejercicio de S se deduce que más de la mitad del activo está constituido por valores o no está afecto a una actividad económica, la entidad S tendrá la consideración de entidad patrimonial en dicho ejercicio.

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.