# CONSULTA VINCULANTE V1184-25

**Órgano:** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
**Fecha:** 1/7/2025

## NORMATIVA

Ley 19/1991 art. 4-Ocho-Dos

## DESCRIPCIÓN DE HECHOS

El consultante posee el 91,51 por 100 de una entidad cuya actividad principal es la de holding. Dicha Holding participa, entre otras, en dos sociedades, K y R, de las cuales ostenta el 100% de participación. Dichas entidades se dedican al arrendamiento de inmuebles. La entidad Holding cumple con los requisitos que establece el artículo 4. Ocho. Dos para tener derecho a la exención.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si para mantener la exención de las participaciones sociales en la entidad Holding en el Impuesto sobre el Patrimonio debe tener un empleado a jornada completa en cada una de las entidades, o bien, si para considerar como activos afectos los inmuebles en arrendamiento que tienen las dos sociedades del grupo es suficiente que exclusivamente una sociedad del grupo mercantil, disponga de una o más personas empleadas con contrato laboral y a jornada completa con dedicación exclusiva a gestionar los inmuebles en arrendamiento de todas las sociedades del grupo.

## CONTESTACIÓN COMPLETA

En relación con las cuestiones planteadas, este Centro Directivo, en el ámbito de sus competencias, 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 términos siguientes:

"Artículo 4. Bienes y derechos exentos.

Estarán exentos de este impuesto:

(...)

Ocho.

Uno. (...)

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 empresarial 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:

1º 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.

2º 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 1 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".

Por lo tanto, para que el consultante pueda aplicar la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio respecto de las participaciones de las que es titular, en este caso, las participaciones en la entidad holding, 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), esto es, si dicha entidad tiene por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario o si, por el contrario, realiza una actividad económica, no se computarán las participaciones que la entidad holding tenga en las entidades participadas que supongan al menos el 5 por ciento de los derechos de voto, siempre y cuando se posean con la finalidad de dirigir y

gestionar las participaciones, se disponga de medios materiales y personales suficientes y las entidades participadas, a su vez, no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

Respecto de este último requisito, es decir, que las entidades participadas no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, el precepto establece que "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".

A este respecto, 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 1 de enero) -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 tener al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa; estos requisitos sólo 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, con independencia de que la persona empleada sea un familiar.

De acuerdo con el criterio de este centro directivo manifestado, entre otras, en la respuesta a las consultas vinculantes V0984-16, de 14 de marzo de 2016 y V1624-23 de 8 de junio de 2023, en el supuesto de sociedades holding con sociedades inmobiliarias participadas, los requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF deben cumplirse en cada una de las sociedades participadas que se dediquen al arrendamiento, y ello porque debe analizarse si cada una de las participadas está comprendida en la letra a).

En este sentido, resulta clarificadora la doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Central (resolución de 30 de junio de 2010, RG 00/03979/2009; resolución de 23 de marzo de 2011, RG 00/00075/2009; por todas) que establece: "es necesario que dichos requisitos se cumplan estricta, directa y exclusivamente por cada una de las sociedades cuya exención se pretende, sin que los mismos puedan entenderse cumplidos a través de una tercera sociedad que, con independencia del grado de vinculación que ostente con las referidas sociedades, ejerza la labor de gestión. A los efectos de ver si la entidad arrendadora (que forma parte de un Grupo) tiene o no empleado, no se aplica la doctrina laboral del Tribunal Supremo de considerar al Grupo de Sociedades como empleador único, por lo que no podrá decirse que la arrendadora tenga empleado porque lo tenga otra entidad del Grupo a la que tiene encomendada la gestión de su patrimonio."

Por lo tanto, en el presente caso, para que las participaciones en las entidades K y R no se computen como valores, a efectos de determinar si la entidad holding cumple con el requisito previsto en la letra a) del artículo 4.Ocho. Dos de la LIP, es necesario que cada una de estas entidades cumpla a su vez este requisito y realice una actividad económica.

En consecuencia, para que la actividad de arrendamiento que realiza cada una de ellas sea considerada una actividad económica, se deberá cumplir de forma independiente el requisito de tener una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, previsto en el artículo 27.2 de la LIRPF.

CONCLUSIÓN:

Para que las participaciones en las entidades K y R no se computen como valores, a efectos de determinar si la entidad holding cumple con el requisito previsto en la letra a) del artículo 4.Ocho. Dos de la LIP, es necesario que cada una de estas entidades cumpla a su vez este requisito y realice una actividad económica.

En consecuencia, para que la actividad de arrendamiento que realizan cada una de ellas sea considerada una actividad económica, se deberá cumplir de forma independiente el requisito de tener una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, previsto en el artículo 27.2 de la LIRPF.

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.