

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Los inmuebles afectos al arrendamiento pueden estar exentos en el Impuesto sobre el Patrimonio si se cumplen requisitos específicos

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V0126-26	27 de enero de 2026	IP	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

Cuestión planteada

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

Normativa citada

Ley 19/1991 (LIP) – art. 4.Ocho.Uno

Real Decreto 1704/1999 (RIP) – art. 3.1

Ley 35/2006 (LIRPF) – art. 27.2

Resumen

Un contribuyente consulta si sus inmuebles destinados al arrendamiento están exentos del Impuesto sobre el Patrimonio. La DGT señala que la actividad debe ser económica, ejercerse de forma habitual, personal y directa, y ser la principal fuente de renta.

Criterio de la DGT

Para la exención, el arrendamiento debe ser actividad económica mediante el uso de al menos un empleado con contrato laboral a jornada completa. La actividad debe ejercerse de forma habitual, personal y directa, asumiendo el sujeto pasivo las decisiones gerenciales. Además, debe constituir la principal fuente de renta, entendida como el 50% de la base imponible del IRPF.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La exención requiere la contratación de al menos un empleado con contrato laboral a jornada completa.
- El arrendamiento debe representar el 50% o más de la base imponible del IRPF del contribuyente.
- El titular debe asumir la gestión directa y las decisiones gerenciales de la actividad.
- La actividad debe desarrollarse de forma habitual y personal para calificar como económica.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la estructura de costes de contratación de personal para cumplir el requisito de actividad económica.
- Analizar la composición de la base imponible del IRPF para asegurar que el arrendamiento sea la fuente principal.
- Evaluar la gestión directa de los inmuebles frente a la externalización total de la administración.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Comprobar la existencia de un contrato laboral a jornada completa vinculado a la actividad.
- ☐ Verificar que la renta por arrendamientos alcanza el 50% de la base imponible del IRPF.
- ☐ Acreditar la habitualidad y la gestión personal de la actividad de arrendamiento.
- ☐ Documentar la toma de decisiones gerenciales por parte del titular.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V0126-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V0126-26

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V0126-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB