

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

La externalización de la gestión inmobiliaria no sufre el requisito de contratación de personal para considerar el arrendamiento como actividad económica

NÚMERO	FECHA	TRIBUTOS	ÓRGANO
V5080-26	26 de junio de 2026	IS	SG de Impuestos sobre las Personas Jurídicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada La entidad desea conocer si, aun no teniendo personal contratado a jornada completa, el hecho de tener externalizados los medios materiales y humanos en otra sociedad, permitiría considerar el activo destinado al alquiler, y cualesquiera otros que puedan ser adquiridos con la misma finalidad, como afectos a una actividad económica, de manera que resultaría aplicable el tipo reducido del 15% en el Impuesto sobre Sociedades.

Normativa citada

LIS Ley 27/2014 - art. 5.1, 5.2, 29.1

Ley 58/2003 General Tributaria - art. 89.1

Código Civil - art. 3

Resumen

La entidad pregunta si externalizar los medios humanos y materiales permite considerar el alquiler de inmuebles como actividad económica para aplicar el tipo reducido. La DGT responde que, al no tener al menos una persona con contrato laboral y jornada completa, no se cumple el requisito legal para el arrendamiento de inmuebles.

Criterio de la DGT

Para que el arrendamiento de inmuebles sea actividad económica, la LIS exige el uso de al menos una persona empleada con contrato laboral y jornada completa. La subcontratación de servicios de gestión inmobiliaria no supe este requisito de contratación directa. En el caso descrito, la entidad parece ser una entidad patrimonial y no puede aplicar el tipo de gravamen reducido del artículo 29.1 de la LIS.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La externalización de servicios de gestión no transforma una actividad patrimonial en actividad económica.
- La ausencia de al menos un empleado con contrato laboral y jornada completa impide aplicar el tipo reducido del 15% en el Impuesto sobre Sociedades.
- Los activos destinados al alquiler se consideran afectos a una actividad patrimonial y no económica bajo estas condiciones.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la contratación directa de personal para cumplir con el requisito de actividad económica.
- Analizar la estructura de la entidad para determinar si su naturaleza es patrimonial o económica.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar si la entidad dispone de al menos un trabajador con contrato laboral.
- ☐ Comprobar que dicho trabajador cumple con el requisito de jornada completa.
- ☐ Evaluar si los servicios de gestión actuales son mediante subcontratación o contratación directa.
- ☐ Confirmar la aplicación del tipo de gravamen correspondiente según la naturaleza de la actividad.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V5080-26
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V5080-26

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/V5080-26>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB