

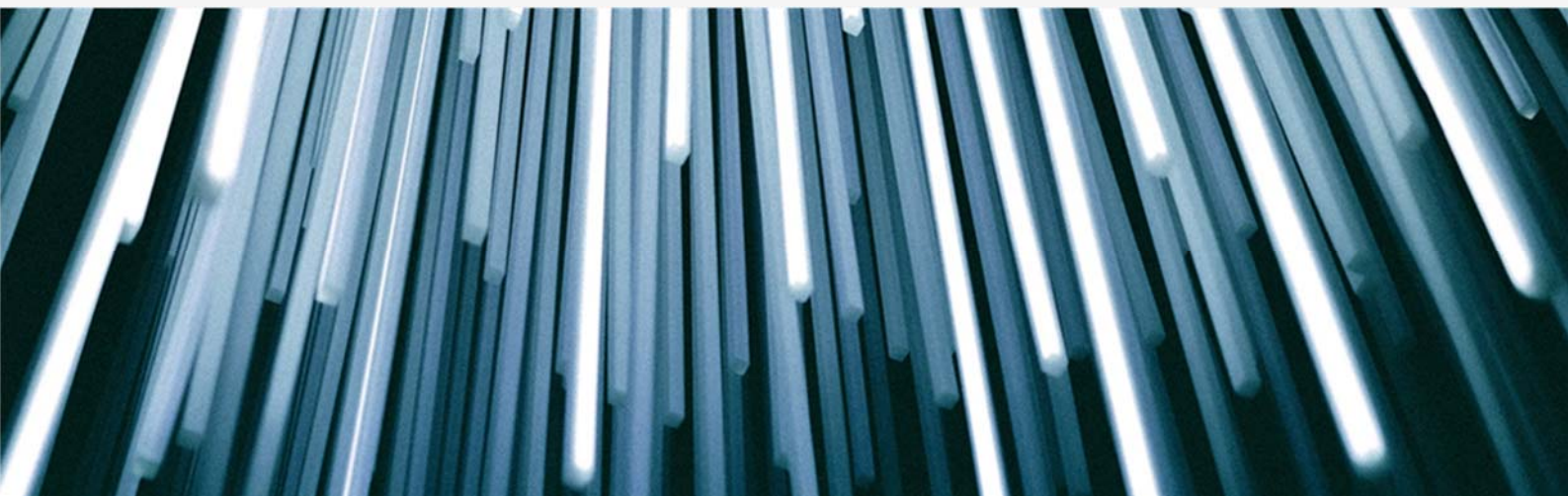
La actividad económica de alquiler de inmuebles en la empresa familiar

El Supremo admite acudir al “grupo de sociedades” para valorar la actividad económica en los beneficios fiscales de la empresa familiar

España | Legal Flash | marzo 2026

ASPECTOS CLAVE

- Se trata de dos pronunciamientos del **Tribunal Supremo (TS)** clave para **grupos familiares con estructuras holding**.
- El TS analiza el **concepto de actividad económica de arrendamiento de inmuebles** a nivel del **grupo empresarial**, permitiendo que los medios materiales y personales estén ubicados en otra u otras sociedades del grupo y no en la entidad arrendadora.
- Se **cuestiona la interpretación tradicional** que ha venido aplicando la administración tributaria.
- No obstante, el TS también concluye que es necesario que **la actividad de la entidad arrendadora se integre funcional y económicamente** en la actividad que desarrolla el grupo de sociedades.
- El **alcance del criterio jurisprudencial** del TS que se deriva de estas dos sentencias **a otros supuestos deberá analizarse caso por caso, para cada grupo empresarial**, y en atención a sus concretas circunstancias.





Introducción

Recientemente se han publicado dos **sentencias** del **Tribunal Supremo** (“TS”) de fechas 17 y 19 de febrero de 2026 ([ECLI:ES:TS:2026:637](#) y [ECLI:ES:TS:2026:640](#)) que resuelven una cuestión casacional de **gran interés para las empresas familiares**.

En concreto, la problemática objeto de análisis por el TS afecta la aplicación de la **exención en el Impuesto sobre el Patrimonio** (“IP”) de participaciones en entidades y de la **reducción del 95% de la base imponible en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** (“ISD”) en caso de adquisición *mortis causa* o *inter vivos* de participaciones en entidades, que ejercen la **actividad económica de arrendamiento de inmuebles**. Recordemos que la normativa de ambos impuestos, de forma directa e indirecta, se remite al [artículo 27.2](#) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** (“IRPF”) para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial (en este caso, los inmuebles) se encuentra afecta a ella. Recordemos que el indicado precepto establece:

“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”.

En nuestro Post | [Arrendamiento de inmuebles como actividad económica](#) ya analizamos la sentencia del TS de 14 de julio de 2025 ([ECLI:ES:TS:2025:3472](#)) en la que se fijó una doctrina jurisprudencial muy relevante respecto a la interpretación de este precepto en relación con el requisito de la **persona con contrato laboral y a jornada completa**. El Alto Tribunal concluyó que para entender cumplido el requisito no se precisa su justificación desde el punto de vista económico.

Las recientes sentencias del TS de 17 y 19 de febrero de 2026 también analizan la problemática de la actividad económica de arrendamiento de inmuebles, pero, en esta ocasión, **desde la perspectiva de los grupos de sociedades** y, en concreto, si el requisito de disponer de persona empleada **se ha de cumplir a nivel individual** por cada sociedad propietaria de inmuebles arrendados o si se puede analizar su cumplimiento **a nivel del grupo empresarial**; es decir, si es suficiente que en el grupo de sociedades haya una persona con contrato laboral y a jornada completa para gestionar esta actividad.

Cuestión controvertida y criterio de la Dirección General de Tributos y el TEAC

Esta problemática es habitual cuando nos encontramos ante **grupos empresariales** dedicados, por ejemplo, a una actividad económica en la que se integran varias sociedades que participan en la explotación económica y una o varias de las **entidades son las propietarias de los inmuebles** que utilizan el resto mediante contratos de arrendamiento (como **naves industriales, oficinas o locales** en los que se realiza la actividad). En estos casos, cabe plantearse si el empleado que se encarga de la gestión de los inmuebles que se ceden al resto de entidades debe de estar necesariamente contratado por la entidad titular de los inmuebles o puede contratarse por la entidad holding o cualquier otra entidad del grupo.

La misma problemática también se plantea ante un grupo dedicado a la **actividad de arrendamiento de inmuebles que dispone de varias filiales** (dentro o fuera de España) titulares, todas ellas, de inmuebles que se explotan en régimen de arrendamiento. En muchas ocasiones, por razones de eficiencia y para evitar duplicidades, se centralizan todas las labores de gestión, dirección y administración en la entidad holding del grupo. En estos casos, también puede plantearse la misma cuestión: es necesario que cada una de las sociedades propietarias de inmuebles disponga de un empleado con contrato laboral y a jornada completa o dicho requisito puede cumplirse a nivel del grupo de sociedades.

Antes de entrar en la problemática concreta analizada por el TS, resulta interesante recordar que el **criterio tradicional de la Dirección General de Tributos** (DGT) en el ámbito del IP e ISD ha sido resolver que los medios



materiales y personales exigidos **se deben ubicar en cada una de las entidades dedicadas a dicha actividad** y ello con independencia que formen parte de un grupo empresarial. Entre otras se puede citar las consultas V4952-16, V0984-16, V2080-19, V1624-23 y V1184-25. Así, en las dos últimas resoluciones citadas, la DGT manifiesta:

“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.”

Efectivamente, como apunta la DGT, también existen pronunciamientos del **Tribunal Económico Administrativo Central** (RG 3979/2009 y RG 4257/2010) que han seguido esta misma interpretación respecto el artículo 27.2 de la Ley del IRPF.

A raíz de todos estos pronunciamientos administrativos, a efectos de la aplicación de los incentivos en el IP e ISD para la empresa familiar, **la Inspección de los tributos ha venido exigiendo que cada una de las sociedades dedicadas a la actividad de arrendamiento de inmuebles disponga de una persona con contrato laboral y a jornada completa**. El argumento fundamental deriva de una interpretación literal del artículo 27.2 de la Ley del IRPF y de la no previsión en la citada normativa (a la que se remite la normativa del IP y del ISD) —a diferencia del artículo 5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del **Impuesto sobre Sociedades** (“IS”)— de la mención relativa a que la actividad económica pueda determinarse teniendo en cuenta todas las sociedades que formen parte del grupo.

Supuesto de hecho de las sentencias del TS

El caso analizado por parte del TS en sus sentencias de 17 y 19 de febrero de 2026 deriva de una **donación realizada por unos padres a favor de sus hijos de participaciones de una sociedad holding de un grupo empresarial familiar** (cada sentencia tiene origen en un recurso de cada hijo ante las liquidaciones de la Administración autonómica). Los hermanos beneficiarios de las participaciones aplicaron la **reducción del 95%** de la base imponible sobre el **valor de las participaciones recibidas**, dado que consideraron que se cumplían todos los requisitos que exige el artículo 20.6 de la Ley 29/1987 del ISD.

Entre los antecedentes debe indicarse que el grupo empresarial venía realizando en su conjunto **actividades agrícolas**. A tal efecto, existían entidades que se dedicaban a la actividad comercializadora y de exportación, otras que eran productoras de plantas (semillas) y una de ellas se dedicaba al arrendamiento de fincas rústicas sin disponer de empleados propios. Por razones de eficiencia, **determinadas tareas de gestión, administración y contabilidad estaban centralizadas** en alguna de las entidades del grupo.

Respecto a la actividad de arrendamiento de fincas rústicas, debe destacarse —por tratarse, como veremos, de una circunstancia muy relevante para el TS— que, en los contratos de arrendamiento, **además de la cesión de las fincas y las instalaciones de riego, se incluían diversas prestaciones complementarias**, tales como el suministro de semillas y agua, que se prestaban a la arrendataria por otras entidades pertenecientes al mismo grupo que la sociedad arrendadora de las fincas, como se pone de manifiesto en las sentencias:



“(…) la actividad de arrendamiento de fincas rústicas que realiza Microbell, SL se produce en coordinación con otras prestaciones de bienes o servicios realizadas por otras empresas del grupo de empresas participadas por ABM Corporación SL. En efecto, la actuario, tras un examen de los distintos contratos de arrendamiento realizados por Microbell SL, que se reseñan en el acta, destaca que en estos contratos de arrendamiento se estipulan obligaciones complejas que asumen los arrendatarios, tales como contratar diversas prestaciones complementarias del arrendamiento de la finca de cultivo titularidad de Microbell SL a realizar necesariamente con otras empresas del grupo participado por ABM Corporación”.

La **Administración tributaria denegó parcialmente la aplicación** por parte de los hijos-donatarios de la **reducción del 95%** prevista en el artículo 20.6 de la Ley del ISD, al considerar que las participaciones que tenía la entidad holding en la entidad dedicada a la actividad de arrendamiento de fincas rústicas no podían beneficiarse de la reducción por no cumplir el requisito de disponer, al menos, con personal propio contratado con contrato laboral y a jornada completa para la gestión de la actividad de arrendamiento de fincas.

Por su parte, los citados hermanos recurrentes alegaron que, a pesar de que la sociedad no disponía de medios propios, sí desarrollaba la actividad de arrendamiento de fincas rústicas mediante los **medios materiales y personales existente en el grupo empresarial**. A tal efecto, indicaron que debía prosperar una **interpretación amplia del concepto de actividad económica de arrendamiento de inmuebles** que permitiese tomar en consideración el grupo en el que se integraba la concreta entidad. A tal efecto se citaba la mención que se incluye en el actual artículo 5.1 de la Ley del IS en virtud de la cual *“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”.*

Ante dicha discrepancia interpretativa debe señalarse que la **cuestión casacional** que se admitió a trámite por el TS fue:

“Precisar si, a efectos de determinar la procedencia de la aplicación de la reducción prevista en el artículo 20.6 LISD en la base imponible por causa de la transmisión de participaciones “inter vivos” de una empresa individual, un negocio profesional o de participaciones en entidades del donante a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 LIP, es admisible que el requisito de tener persona contratada para que se considere que la entidad cuyas participaciones se transmiten y se dedica al arrendamiento de inmuebles realiza una actividad económica, sea cumplido por otra entidad distinta perteneciente al mismo grupo societario”.

Por su parte, el TS **adapta la cuestión casacional fijando un alcance más específico en virtud de los antecedentes y particularidades del caso concreto**. A tal efecto se indica lo siguiente:

“La cuestión casacional consiste en determinar si el requisito del art. 27.2 LIRPF puede entenderse cumplido cuando la actividad arrendaticia se integra realmente en una actividad económica conjunta del grupo, utilizando medios personales y materiales centralizados. La actividad de Microbell, S.L. se inserta en una organización económica más amplia del grupo ABM, de modo que su aportación -las fincas rústicas- se coordina con prestaciones complementarias de otras entidades”.

En este punto debe señalarse que el TS realiza múltiples referencias a dichas circunstancias del caso concreto, como se puede apreciar en los párrafos de las sentencias que reproducimos a continuación. Así, nada más comenzar su razonamiento para centrar la cuestión manifiesta:

“Ahora bien, en el análisis del caso hay un elemento esencial que va a ser determinante en la respuesta a esta cuestión, pues no se trata simplemente de que la empresa se encuentre integrada en un grupo de sociedades, sino que lo relevante es que la actividad económica forma parte y se integra funcionalmente en la del conjunto de las empresas del grupo”.

Posteriormente, se vuelve a insistir en este hecho:

“Lo realmente relevante es si se realiza una actividad económica que, dada la interrelación con el resto de las prestaciones de bienes y servicios que realizan las demás empresas del grupo familiar, trasciende del mero arrendamiento de bienes inmuebles. Si esta fuera únicamente su actividad, tendría todo el sentido aplicar en sus



propios términos la previsión específica del artículo 27.2 LIRPF, porque al exigir que se realice con una mínima estructura de medios (persona empleada a tiempo completo con contrato laboral) trata de evitar que se desvirtúe el sentido de la norma, y por ente que no se extienda el disfrute de los beneficios fiscales establecidos para la transmisión de empresas, a actividades meramente pasivas, que se limitan a la puesta de disposición de inmuebles mediante su arrendamiento”.

Y, finalmente, el TS también justifica la interpretación realizada, nuevamente en función de los hechos del caso:

“En definitiva, no se puede realizar una interpretación puramente formalista y aislada del art. 27 de la actual LIRPF, sino que lo esencial es determinar cuando existe una real actividad económica, y a ello no puede ser ajeno la pertenencia a un grupo empresarial cuando la entidad dedicada al arrendamiento de inmuebles participa en un grupo cuyos medios humanos y materiales se centralizan para operar de manera eficiente, siempre que ello desnaturalice la realidad de la ordenación de medios exigida por la ley, y para ello lo esencial es que, en esa situación, la ordenación de la actividad económica de la sociedad arrendataria se integre económica y funcionalmente con una actividad económica del grupo que trascienda al mero arrendamiento de inmuebles”.

Doctrina jurisprudencial

El TS establece la siguiente doctrina jurisprudencial (énfasis añadido por nosotros):

*“En cuanto a la **fijación de la doctrina de interés casacional** hemos de declarar que, cuando la entidad arrendadora pertenece a un grupo de entidades con actividad económica en los términos del art. 42 CCom y art. 5.1 LIS, y la ordenación del arrendamiento se realiza con medios personales y materiales del grupo, aunque estén centralizados en otras compañías del grupo, debe considerarse cumplido el requisito del empleado a jornada completa del art. 27.2 LIRPF, **siempre y cuando se cumpla el criterio decisivo de que la realidad económico-funcional del grupo de empresas permita constatar que existe una unidad de medios y de actividad a nivel de grupo y que la sociedad arrendadora esté integrada funcionalmente en esa actividad**, es decir, que sirve a la actividad económica del grupo o de las empresas cuyos medios personales le dan soporte, y no que simplemente use sus medios. Si se cumple lo anterior, las participaciones de la tenedora en la filial son activos afectos y no se computan como no afectos para la regla de proporcionalidad del último párrafo del art. 4.Ocho.Dos LIP.*

*Por contra, **este criterio jurisprudencial no aplica si tan solo hay pertenencia formal al grupo, sin articulación e integración funcional y económica de la actividad de arrendamiento con la del resto de empresas del grupo**, y, en ese caso, los requisitos del art. 27.2 LIRPF deben acreditarse de forma aislada en la propia sociedad arrendadora”.*

Estas sentencias del TS deben valorarse de forma positiva dado que parten de una **interpretación finalista del régimen de la empresa familiar** y fundamentan su interpretación en la Recomendación de la Comisión Europea de 7 de diciembre de 1994 y la Resolución del Parlamento Europeo de 8 de septiembre de 2015. En este sentido, la interpretación finalista que propugna el TS pone claramente en entredicho **determinadas interpretaciones excesivamente formalistas** que ha venido realizando la administración tributaria (estatal y de determinadas Comunidades Autónomas) a los efectos de la aplicación del régimen de las participaciones en la empresa familiar en el IP e ISD.

No obstante, debe advertirse que la aplicación de este criterio jurisprudencial exigirá **analizar la integración funcional y económica de la actividad de arrendamiento realizada por una o varias entidades del grupo, respecto a la desarrollada por el resto de las entidades que forman parte de este**. En este sentido deberá acreditarse que la actividad de esta entidad sirve a la actividad económica del grupo o de las empresas cuyos medios personales le dan soporte. En consecuencia, **deberá analizarse, caso por caso, en cada grupo empresarial, si concurre dicha integración funcional y económica**.



Posibles efectos prácticos del criterio jurisprudencial a otros escenarios

El TS fija su criterio jurisprudencial en las dos sentencias referenciadas respecto a los casos planteados, con unas circunstancias muy concretas, como se ha comentado. Prueba de ello son las manifestaciones del TS a lo largo de las sentencias que ya hemos comentado.

No obstante, el criterio jurisprudencial manifestado por el TS en estas sentencias debería permitir defender la afectación a una actividad económica de los inmuebles, en otros supuestos o escenarios algo distintos a los analizados. Así, por ejemplo, el criterio jurisprudencial debería amparar la afectación a una actividad económica de, por ejemplo, **inmuebles** tales como **naves industriales, oficinas y locales**, propiedad de una entidad, dentro del grupo empresarial, que **se ceden en arrendamiento a otra entidad o al resto de entidades del mismo grupo**, para el desarrollo de la actividad económica del grupo. En estos casos parece innegable que la realidad económico-funcional del grupo de empresas permite constatar que existe una unidad de medios y de actividad a nivel de grupo y que la actividad de **la sociedad arrendadora está integrada funcionalmente en esa actividad del grupo**, en la medida que cede los inmuebles para que se pueda realizar su actividad económica.

Asimismo, entendemos que el criterio jurisprudencial del TS también debería permitir defender la afectación a una actividad económica de alquiler de aquellos **inmuebles, propiedad de las filiales de un mismo grupo de sociedades, dedicadas todas ellas a la actividad de arrendamiento de inmuebles**. En estos casos podría defenderse que existe una unidad de medios y de actividad a nivel del grupo y que la actividad de arrendamiento de cada una de las entidades se integra de manera funcional dentro de la actividad global que realiza el grupo y que, por tanto, contribuye a su realización. **Es decir, no se trataría de un caso de una sociedad aislada** dentro del grupo sino de un grupo en el que las distintas sociedades se dedican a la actividad de arrendamiento y se produce **una centralización de determinadas actividades de gestión, administración y dirección por razones de eficiencia y para evitar duplicidades**.

El TS resuelve los casos objeto de análisis afirmando que *“la ordenación de actividad económica de la sociedad arrendataria se integra económica y funcionalmente con una actividad económica del grupo que trasciende el mero arrendamiento de inmuebles”*, pero dicha mención se realiza en la medida que el grupo en su conjunto se dedica a la explotación agrícola y, por ello, la actividad de la entidad que se dedica al arrendamiento de fincas rústicas trasciende al arrendamiento para integrarse en una actividad más amplia. Esta precisión del TS, respecto a los casos analizados, no debería perjudicar al supuesto del grupo de sociedades que, en su conjunto, se dedica a la actividad de arrendamiento de inmuebles, titularidad de todas ellas. En este último supuesto, podría también defenderse que **se produce una integración económica y funcional en la actividad económica del grupo**.

Recordemos que el TS ha manifestado que *“lo relevante a efectos de la exención del art. 4.Ocho.Dos LIP —y, por remisión, de la reducción del art. 20.6 LISD—, es que cuando la entidad participada forma parte de un grupo (art. 42 C.Com), y se acredita que la actividad de arrendamiento se ordena con medios personales y materiales efectivamente afectos a una actividad económica del grupo, aunque centralizados en otras sociedades del grupo, el requisito de disponer de persona empleada a jornada completa que establece el art. 27.2 LIRPF se entiende cumplido, pues lo decisivo es la realidad de la ordenación de medios y unidad de la actividad económica a nivel del grupo, siempre y cuando la actividad de la sociedad arrendadora se integre de manera funcional en la actividad económica del grupo, es decir sirva a la misma, y no que simplemente se sirva de los medios personales del grupo”*.

El posible **alcance del criterio jurisprudencial** del TS deberá **analizarse caso por caso para cada grupo empresarial y en atención a sus concretas circunstancias**.

Por último, resulta oportuno comentar que existen **otros tres recursos de casación pendientes de resolver** por el TS con una formulación idéntica (recursos 1417/2024, 1208/2024, 1143/2024; [ECLI:ES:TS:2025:1210A](#), [ECLI:ES:TS:2025:1201A](#), [ECLI:ES:TS:2025:616A](#)). Sin embargo, no parece que vayan a aportar una **mayor concreción de la doctrina jurisprudencial del TS**, por cuanto, los citados recursos se derivan de los otros tres hermanos, beneficiarios de la donación comentada, con cuestiones casacionales idénticas y argumentos de la



parte recurrente también iguales, de forma que, probablemente, el TS resuelva remitiéndose expresamente a las sentencias aquí analizadas.

No puede descartarse que en un futuro se planteen otros recursos de casación, que permitan al TS concretar en mayor medida su criterio jurisprudencial sobre esta materia. Entre tanto, convendrá ver y analizar **qué alcance da la administración tributaria a este criterio jurisprudencial** vinculado a “*la realidad económico-funcional del grupo de empresas*”. Estaremos, por tanto, atentos a la necesaria **recepción de esta doctrina por parte de las administraciones tributarias**, tanto estatal como autonómicas, que, sin duda, **deberán revisar y, en su caso, modificar el criterio mantenido hasta la fecha**.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2026 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.

