

ANÁLISIS



Fiscal

Empresa familiar: no están obligadas a contratar un empleado las filiales dedicadas al arrendamiento inmobiliario que participen estructuralmente en la actividad económica de su grupo de sociedades

El Tribunal Supremo determina que el requisito de tener al menos a una persona contratada a jornada completa exigido a las entidades dedicadas al arrendamiento inmobiliario para entender que realizan efectivamente una actividad económica puede entenderse cumplido en otra entidad distinta de la arrendadora cuando ésta forme parte y se integre funcionalmente en la actividad del conjunto de las empresas del grupo.

LUIS CUESTA CUESTA

Socio del Área de Fiscal de Gómez-Acebo & Pombo

CARLES ARMIÑO HABAS

Abogado del Área de Fiscal de Gómez-Acebo & Pombo

PILAR ÁLVAREZ BARBEITO

Profesora titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de La Coruña

Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

1. El criterio del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo, en sus sentencias de 17 y 19 de febrero del 2026 (rec. núms. 1196/2024 y 1326/2024), a efectos de determinar la procedencia de la aplicación de la reducción prevista para la transmisión *inter vivos* de participaciones en empresas familiares en el artículo 20.6 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, analiza si el requisito de tener al menos a una persona contratada a jornada completa que se exige a las entidades dedicadas al arrendamiento inmobiliario para entender que realizan efectivamente una actividad económica puede entenderse cumplido por otra entidad distinta a aquellas cuyas participaciones se donan, pero perteneciente al mismo grupo societario.

En los casos examinados en dichos fallos, dos cónyuges donaron a sus hijos varias participaciones en una entidad *holding* familiar que, entre otras, participaba en la sociedad X. Esta última entidad, en la que se sitúa el foco del conflicto, se dedica al arrendamiento inmobiliario, aunque sin cumplir individualmente el requisito que la Ley 35/2006 exige en su artículo 27.2 para calificarla de actividad económica, esto es, sin tener directamente contratada a jornada completa a una persona para la gestión de los arrendamientos, medio personal con el que contaría en el grupo, pero no de forma directa.

En ese escenario, los donatarios aplicaron íntegramente la reducción prevista en el citado artículo 20.6 de la Ley 29/1987, entendiendo que la participación que la *holding* tenía en la entidad X estaba afectada, ya que consideraron que los medios personales centralizados en el grupo no

implicaban el incumplimiento del requisito del artículo 27.2 de la Ley 35/2006. Ello, por tanto, les hizo descartar la aplicación de la regla de proporcionalidad del último párrafo del artículo 4.ocho.dos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio (LIP), que sólo opera cuando parte del activo no está afecto.

Por su parte, la Administración regularizó la situación tributaria de los donatarios al entender que la sociedad X no realizaba efectivamente una actividad económica al no contar, de forma directa, con un empleado a jornada completa para gestionar la actividad. Consideró así que las participaciones en la sociedad X no estaban afectas a la actividad económica de la entidad *holding*, lo que a su vez determinaba la aplicación de la citada regla de proporcionalidad y, por tanto, que un determinado porcentaje de la reducción aplicada por los donatarios no fuese procedente.

En ese escenario y tras analizar los argumentos de los donatarios recurrentes y de la Administración recurrida, el alto tribunal aborda la cuestión planteada con interés casacional. Destacamos los siguientes aspectos de su argumentación:

- Señala así que, aunque es cierto que el artículo 4.ocho.dos de la Ley 19/1991 se remite a la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas para determinar cuándo existe actividad económica y cuándo un elemento está afecto, y que, tratándose de arrendamiento de inmuebles, el artículo 27.2 de la Ley 35/2006 exige que haya al menos una persona empleada a jornada completa para gestionar la actividad, sin embargo,

esa remisión no debe agotarse en una aplicación mecánica, aislada y formalista del citado artículo 27, porque lo que busca la norma del impuesto

El empleado centralizado en el grupo no impide la existencia de actividad económica en la filial arrendadora

sobre el patrimonio es que exista una actividad económica real de arrendamiento de inmuebles.

- En ese entendimiento, resolver la cuestión objeto de controversia exige partir del contexto en el que se ha planteado, esto es, el caso de una entidad que está integrada en un grupo de sociedades familiares, teniendo en cuenta tanto la interpretación finalista del régimen de empresa familiar —que impide exigir mecánicamente que el empleado figure en la nómina de la filial— como el hecho de que la consideración de un grupo como una unidad de «actividad económica» de la que participe estructuralmente la sociedad dedicada al arrendamiento de inmuebles no debe ser ajena a la auténtica calificación de cuál sea la actividad económica real de la sociedad arrendadora.
- Teniendo en cuenta lo anterior, el alto tribunal entiende que resolver la controversia planteada en este caso exige, fundamentalmente, discernir si la actividad económica de la entidad X «for-

ma parte y se integra funcionalmente en la del conjunto de las empresas del grupo». Y ello porque, insiste el tribunal, la cuestión no es si la sociedad X se dedica al arrendamiento de inmuebles, que obviamente lo hace, sino si su actividad puede ser analizada exclusivamente desde esta perspectiva —lo que justificaría la aplicación de la previsión específica del artículo 27.2 de la Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (LIRPF)—

o si, por el contrario, trasciende del mero arrendamiento de inmuebles al no poder entenderse sin observar la interrelación que dichos arrendamientos guardan con el resto de las prestaciones de bienes y servicios que realizan las demás empresas del grupo familiar.

- Trasladando lo anterior al caso analizado, el tribunal destaca que la sociedad X se dedica al arrendamiento de fincas rústicas, actividad que se efectúa en coordinación con otras prestaciones de bienes o servicios realizadas por otras empresas del grupo también participadas por la entidad *holding*. En ese sentido, del examen de los distintos contratos de arrendamiento aportados por la sociedad X destaca el hecho de que en ellos se estipulen obligaciones complejas que asumen los arrendatarios, tales como contratar prestaciones complementarias que se han de llevar a cabo necesariamente con otras empresas del grupo —tareas de cobro del canon de agua, suministro de medios técnicos cualificados para el riego, etcétera—.

- Pues bien, circunstancias como las anteriores, a juicio del tribunal, demuestran que existe una estructura empresarial organizada en torno a una actividad económica que trasciende del mero arrendamiento de inmue-

Lo importante es la integración económico-funcional de la actividad de arrendamiento en la del conjunto de empresas del grupo

bles, de manera que el elemento que aporta la sociedad X —los terrenos rústicos— no se puede considerar de forma aislada. Esto es, aunque constituye un elemento esencial para el desarrollo de la actividad económica del conjunto de las sociedades del grupo, no se entiende sin tomar en consideración el resto de los bienes y servicios prestados por otras entidades del grupo que integran el conjunto de su actividad económica de éste.

- En consecuencia, añade el Tribunal Supremo, si ha de entenderse que la actividad económica de la sociedad X no puede calificarse a efectos económicos sin tomar en consideración su aportación al conjunto del grupo, de la misma manera, el conjunto de los elementos del grupo —entre ellos los medios personales— han de integrarse en la calificación de la actividad económica de la sociedad. Por tanto,

el hecho de que el personal empleado a tiempo completo preste servicios para otras empresas de este conglomerado en el que se integra la sociedad X pasa a ser secundario, porque lo realmente relevante es que su

actividad económica no se puede analizar sólo desde la perspectiva de su posición de arrendadora, sino como prestadora del servicio que se integra en un conjunto de prestaciones de bienes y servicios de las empresas del grupo interrelacionadas entre sí. Desde este punto de vista, concluye el tribu-

nal, no cabe duda de que los medios personales del grupo sí se integran en la realización de una actividad económica de la que participa la de arrendamiento de inmuebles.

En definitiva, en el caso analizado, el tribunal se aleja de una interpretación puramente formalista y aislada del artículo 27 de la Ley 35/2006, sentando la siguiente doctrina jurisprudencial:

Cuando la entidad arrendadora pertenece a un grupo de entidades con actividad económica en los términos del artículo 42 CCom y artículo 5.1 LIS [Ley del Impuesto sobre Sociedades], 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 artícu-

lo 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 artículo 4.ocho.dos LIP.

[...]

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

2. Comentario final

Las conclusiones del Tribunal Supremo en las sentencias comentadas tienen un impacto muy relevante en orden a apli-

car los beneficios fiscales arbitrados para las empresas familiares tanto a efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones como en el ámbito del impuesto sobre el patrimonio, viniendo a matizar la doctrina administrativa vertida sobre esta cuestión.

Así, por ejemplo, la Dirección General de Tributos, en su consulta vinculante V118425, de 1 de julio, dirimiendo si resultaría aplicable la exención recogida en el artículo 4.ocho.dos de la Ley 19/1991, concluyó que, para que una sociedad *holding* familiar pueda considerar exentas sus participaciones en entidades dedicadas al arrendamiento de inmuebles, «es necesario que cada una de estas entidades cumpla a su vez este requisito y realice una actividad económica», debiendo «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».

Pues bien, a la vista de la doctrina del Tribunal Supremo, ello será así, salvo que pudiera constatarse que la actividad de la entidad de que se trate «form[a] parte y se integr[a] funcionalmente en la del conjunto de las empresas del grupo».

Por tanto, el criterio establecido por el Tribunal Supremo resulta muy positivo y supone una flexibilización significativa en cuanto al cumplimiento de los requisitos exigidos para aplicar el régimen de empresa familiar. En efecto, la sentencia adopta una aproximación finalista que conecta directamente con la *ratio legis* de los beneficios fiscales previstos para la empresa familiar, que buscan facilitar la continuidad del negocio.

Resulta especialmente destacable que el alto tribunal integre su análisis con la realidad económica de los grupos evitando un exceso de formalismo en la verificación de los requisitos. En este sentido, la exigencia de que la sociedad arrendadora esté «integrada funcionalmente» en la actividad del grupo constituye un estándar razonable que permite distinguir los supuestos merecedores del beneficio fiscal de aquellos casos en los que existe una mera pertenencia formal al grupo sin una verdadera unidad económica.

Además, esta línea jurisprudencial no es aislada. Ya con anterioridad, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 14 de julio del 2025 (rec. núm. 2197/2023), había establecido que, para aplicar la reducción

de empresa familiar en relación con actividades de arrendamiento, bastaba con acreditar el cumplimiento de los requisitos objetivos (esto es, empleado contratado a jornada completa), sin que pudiera exigirse una valoración adicional sobre la necesidad económica de dicha contratación.

Lo anterior no hace sino confirmar una clara tendencia del Tribunal Supremo hacia una interpretación favorable al contribuyente en materia de empresa familiar. Se trata de un enfoque alineado con la realidad empresarial y alejado de lecturas excesivamente formalistas que desnaturalizan la finalidad protectora de estos beneficios fiscales. En definitiva, constituye un precedente relevante que, a buen seguro, tendrá un impacto positivo para las empresas familiares.