



# Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda: Volatilidad e inseguridad. Recorte a la bonificación en 2022

**Alfonso Mas Ortiz**

*Profesor titular de Derecho Financiero y Tributario.  
Universidad de Cádiz (España)*

[alfonso.mas@uca.es](mailto:alfonso.mas@uca.es) | <https://orcid.org/0000-0002-1327-1075>

## Extracto

El régimen especial de arrendamiento de viviendas regulado en el impuesto sobre sociedades ha sufrido desde su instauración diversas reformas que lo han llevado, desde nuestro punto de vista, a cambiar los fundamentos de su creación.

Esa incontinente voluntad del legislador de modificar sus parámetros culmina en 2022 con el recorte de su principal atractivo: la bonificación de la cuota. Se trata, a nuestro entender, de una incorrecta interpretación extensiva de la aplicación de un tipo mínimo de tributación que deviene en la pérdida de atractivo del régimen, lo que supondrá con gran probabilidad una reducción de entidades acogidas al mismo.

**Palabras clave:** impuesto sobre sociedades; arrendamiento; régimen especial; bonificación.

Fecha de entrada: 31-01-2022 / Fecha de aceptación: 27-02-2022

**Cómo citar:** Mas Ortiz, A. (2022). Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda: Volatilidad e inseguridad. Recorte a la bonificación en 2022. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 472(1), 39-62.



# Housing rental institutions: Volatility and uncertainty. Subsidy cuts in 2022

Alfonso Mas Ortiz

## Abstract

Since its introduction, the special regime for residential leasing regulated in the corporate income tax has undergone several reforms which have led it, in our view, towards changes in the very foundations on which it was created.

Lawmakers' persistent desire to modify its parameters led to a reduction of its main incentive in 2022: the reduction of the tax liability. In our opinion, this is an incorrect and extensive interpretation of the application of a minimum rate of taxation that results in the loss of attractiveness of the arrangement, which will most likely lead to a reduction in the number of entities that are covered by it.

**Keywords:** corporate income tax; leasing; special regime; rebate.

**Citation:** Mas Ortiz, A. (2022). Régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda: Volatilidad e inseguridad. Recorte a la bonificación en 2022. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 472(1), 39-62.



## Sumario

1. Introducción
  2. Ámbito de aplicación: evolución
    - 2.1. Objeto social
    - 2.2. Compatibilidad
    - 2.3. Tipología de la vivienda y tipo de arrendamiento
    - 2.4. Número mínimo de viviendas, tamaño y permanencia mínima
    - 2.5. Bonificaciones
  3. El concepto de actividad económica: parámetros excluyentes
    - 3.1. Regulación anterior de la entidad patrimonial
    - 3.2. Regulación en el IRPF
    - 3.3. Regulación actual de la entidad patrimonial
    - 3.4. Años de vacío legal: 2007 a 2014
    - 3.5. Situación actual: la externalización de servicios
  4. Conclusiones
- Referencia bibliográfica

## 1. Introducción

La exposición de motivos de la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022, dispone en su preámbulo que en el impuesto sobre sociedades se establece una tributación mínima del 15 % de la base imponible para aquellos contribuyentes del impuesto con un importe neto de la cifra de negocios igual o superior a 20.000.000 de euros.

No obstante, y sin consideración a esa cifra de negocios, también se modifica el artículo 49 de la vigente Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, al minorar la bonificación en la cuota íntegra de las entidades acogidas al régimen especial de arrendamiento de viviendas del 85 al 40 %, tratando con ello de que el tipo mínimo impositivo de estas no sea inferior al 15 %, recortando la bonificación sin tener en cuenta el volumen de negocio.

Esta pérdida de bonificación se produce en un contexto legislativo en el que se considera «gran tenedor de inmuebles»<sup>1</sup> a aquella entidad que posea al menos diez inmuebles urbanos, cuando el régimen especial tributario objeto de estudio es de aplicación a aquellas entidades que cuentan al menos con ocho viviendas, y sin olvidar que dicho régimen especial para las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas<sup>2</sup> fue creado por la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, al objeto según la propia exposición de motivos de la norma de «estimular el mercado inmobiliario de viviendas en alquiler y dar respuesta a la necesidad social de contar con un parque de viviendas en alquiler, hoy muy limitado».

Un régimen especial que como el propio preámbulo citado disponía:

beneficiará a quienes ofrezcan en alquiler viviendas que, por sus dimensiones y precios de alquiler, vayan destinadas a los sectores de poder adquisitivo medio o bajo, y se concreta en una bonificación de la cuota impositiva que resulte de la aplicación del régimen general... La bonificación se incrementa en el supuesto de viviendas alquiladas que cumplen un mayor papel social en los términos definidos por la norma...

<sup>1</sup> Excluyendo en el cómputo garajes y trasteros, como reza el artículo 4.1 del Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID 19. Esta condición de «gran tenedor» ha implicado moratorias y rebajas en el cobro de los arrendamientos, por el momento, a la espera de la redacción definitiva de la nueva Ley de vivienda.

<sup>2</sup> Con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 27 de abril de 2003, se añade un capítulo III en el título VIII de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS/95).

Por tanto, hizo uso el legislador de la vertiente extrafiscal de la que gozan los tributos, y, en aplicación de la misma, se creó un régimen que tiene la finalidad de fomentar el mercado del alquiler mediante la creación de estímulos fiscales a la actividad de arrendamiento cuando la misma se lleva a cabo por personas jurídicas.

Esta declaración de intenciones resulta meridianamente clara, siendo matizada a continuación, al manifestarse que no se fomentará el alquiler en sí mismo, sino únicamente el destinado a los «sectores de poder adquisitivo medio o bajo». Adicionalmente, la bonificación se incrementará en las viviendas que «cumplen mayor papel social». La bonificación abarcaría no únicamente a los rendimientos que se obtengan del arrendamiento en sí mismo, sino que se extenderá incluso a las «ganancias derivadas de su enajenación».

Nuestro objetivo lo centraremos en el análisis de la regulación legal del régimen en los pocos años que lleva vigente, lo que nos permitirá observar, en primer término, como el objetivo relativo al fomento del arrendamiento como «labor social» se desdibuja a través de las sucesivas modificaciones que sufre la regulación, en concreto la primera al año siguiente de su propia creación. En segundo término, analizaremos cómo la intención de fomentar la actividad de arrendamiento de viviendas no resulta eficaz si no se confiere estabilidad y seguridad jurídica a los incentivos propuestos, si no se otorga una base firme a la regulación que permita que los proyectos de actividades económicas acogidos al régimen conozcan los parámetros, límites y ventajas de crear una estructura que encaje en la configuración del régimen especial. En concreto, pondremos el acento en el estudio de la necesidad de contar con un empleado contratado por parte de la sociedad arrendadora, que ha sido objeto de vaivenes incompatibles con una estabilidad regulatoria necesaria en toda planificación fiscal seria.

De esta forma, el análisis de las modificaciones regulatorias que sufre, en el sentido amplio del término, este régimen especial contemplado en el impuesto sobre sociedades, nos conducirán, indefectiblemente, a concluir que el mismo necesita una redefinición del objetivo, ya que, con la configuración actual, indudablemente, no se fomenta el arrendamiento de viviendas.

## 2. Ámbito de aplicación: evolución

### 2.1. Objeto social

La piedra angular de un régimen viene constituida, lógicamente, por la determinación de los sujetos que pueden acogerse al mismo. Inicialmente, el artículo 68 quáter de la LIS/95 dispuso en lo que constituye la redacción inicial del régimen especial que podían acogerse al régimen previsto «las sociedades que tengan por **objeto social exclusivo** el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español». Dicho inciso se mantiene idéntico en la regulación posterior del artículo 53 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (TRLIS).

No obstante, la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad, matiza el ámbito subjetivo, ya que la redacción del artículo 53 mencionado establece que «podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como **actividad económica principal** el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español» (La negrita es nuestra). Obviamente, la redacción anterior con el objeto social exclusivo conminaba a las sociedades interesadas a acogerse a este régimen a redefinir su objeto social, ya que el término «exclusivo» lo consideramos bastante alejado de la realidad, toda vez que en el ámbito inmobiliario lo más frecuente es que las sociedades posean un objeto social definido ampliamente para poder afrontar, eventualmente, con la misma sociedad diferentes aspectos de la actividad inmobiliaria (promoción, rehabilitación, comercialización, etc., y, por supuesto, el arrendamiento).

La redacción del vigente artículo 48 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), mantiene el mismo tenor literal en este aspecto.

## 2.2. Compatibilidad

La regulación inicial de la mencionada LIS/95 establecía que la exclusividad era compatible con la inversión, al disponer el artículo 68 quarter, en su apartado primero «en locales de negocio y plazas de garaje para su arrendamiento, siempre que su valor contable conjunto no exceda del 20 por ciento del valor contable total de las inversiones en vivienda de la entidad».

La exposición de motivos de la referida Ley 23/2005 justifica que se realicen modificaciones en un régimen que no llevaba vigente ni dos ejercicios, estableciendo que «para estimular la realización de esta actividad, se eliminan algunas restricciones que impedían el correcto funcionamiento de este régimen especial y se introducen otros requisitos para dar una mayor coherencia a su aplicación».

En concreto, el artículo 53 tras la nueva redacción de la norma referida dispone que la actividad de arrendamiento de viviendas será compatible con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento, obviándose la referencia al 20 % del valor contable.

El apartado 2, en su letra e), del artículo mencionado concreta el alcance con el que se permiten desarrollar esas actividades complementarias en el seno del régimen especial, fijando que al menos el 55 % de las rentas del periodo impositivo<sup>3</sup> tengan derecho a la aplicación de la bonificación que regula el propio régimen especial.

---

<sup>3</sup> Se excluyen en este cálculo las rentas derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el periodo mínimo de mantenimiento que examinamos posteriormente.

No le resultaría muy eficaz este criterio al legislador, pese a que parece de sentido común que las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas supongan la mayoría de los ingresos de esa entidad dedicada precisamente al arrendamiento, cuando se abre otra vía en la modificación de 2012<sup>4</sup> al establecerse, como alternativa, que al menos el 55 % del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación.

Esto es, a partir de la modificación comentada, vigente actualmente, no se requiere que la mayoría de las rentas de una entidad que tiene por objeto el arrendamiento de viviendas proceda, precisamente, del arrendamiento de las mismas, sino que es suficiente que el activo de la entidad esté constituido por viviendas susceptibles de generar arrendamientos, en disposición de arrendarse. Desde nuestro punto de vista, en aras al principio de seguridad jurídica, términos como viviendas «ofrecidas en arrendamiento» deben ser desterrados de nuestra normativa, ya que es obvia la ambigüedad que supone la expresión y la falta de concreción añadida a su alcance.

### 2.3. Tipología de la vivienda y tipo de arrendamiento

Cuando se crea este régimen especial en el impuesto sobre sociedades los requisitos para las viviendas eran diferentes en función de si eran de protección oficial o no. Como requisitos comunes a todas las viviendas, debemos destacar que, si se habían adquirido dichos inmuebles sobre plano, únicamente podían tener un valor del 20 % sobre el global de viviendas de la sociedad. Además, un tercio de las viviendas ofrecidas en arrendamiento o arrendadas debían incorporar una opción de compra a favor del arrendatario.

Ahora bien, si además de arrendar viviendas protegidas, se arrendaban viviendas de renta libre, se adicionaban como requisitos otros dos: el primero, que las viviendas debían haber sido adquiridas a su valor de mercado, teniendo además una antigüedad inferior a tres años, y el segundo requisito relativo al tamaño de dichas viviendas.

En resumen, porque verdaderamente la regulación no podía ser más confusa, podían acogerse al régimen de sociedades que arrendaran viviendas según tres tipos de posibilidades, creando a este efecto por tanto verdaderos «subrégimenes»:

- Arrendamiento de viviendas de protección oficial (VPO), un tercio con opción a compra.
- Arrendamiento de viviendas libres, un tercio con opción a compra, pero con un tamaño máximo y adquiridas con una antigüedad inferior a tres años.

---

<sup>4</sup> Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

- Arrendamiento de viviendas libres, sin opción a compra, que podían haber sido construidas o promovidas por la propia entidad.

Desde nuestro punto de vista, la regulación en este aspecto, junto a otros que comentaremos, adolecía de una correcta sistematización, que incluso llega a ser enrevesada<sup>5</sup>, toda vez que las condiciones para el arrendamiento de VPO y las demás se entremezclan en el mismo apartado del artículo, alejando la redacción de la claridad exigible a toda norma impositiva.

De esta forma, con esta regulación tan compleja y prolija, entendemos que el legislador estimara que el régimen no iba a tener el éxito perseguido, por lo que en la redacción definitiva de 2004, esto es, apenas cuatro meses después, decide ampliar el espectro de sociedades a las que potencialmente les podría «interesar» el régimen. Para ello, una vez regulado el ámbito de aplicación en el artículo 53, y situándose en el artículo 54 relativo a las bonificaciones, crea un nuevo apartado sexto al mismo, en el cual se dispone que:

El régimen fiscal previsto en este capítulo también podrá ser aplicado, con las especialidades previstas en este apartado, por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 53 de esta ley que arrienden u ofrezcan en arrendamiento viviendas que hayan **construido, promovido o adquirido**. (La negrita es nuestra)

De esta forma desaparece el requisito de que las viviendas de renta libre debían haber sido adquiridas con una antigüedad máxima de tres años, abriéndose la mano a que el perfil de la sociedad sea también (acertadamente, por pura lógica) el de las propias sociedades promotoras que posean activos que no hayan podido enajenarse o que, simplemente, se deciden arrendar u ofrecer en arrendamiento.

La mencionada Ley 23/2005 acaba con toda mención y distinción entre el arrendamiento de viviendas de renta libre y de protección oficial, «olvidando» en unos meses la referencia a sectores adquisitivos medio o bajo como destinatarios de los contratos de arrendamientos bonificados, acabando de esta forma con el galimatías creado con los que hemos denominado «subrégimenes».

<sup>5</sup> Como muestra de esa falta de claridad, nos permitimos la licencia de reproducir el artículo 68 quáter.2 d):

En el caso de que las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad estén calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas, que el derecho de opción reconocido al arrendatario de conformidad con lo previsto en la letra b) anterior sea ejercitable en el plazo máximo de seis meses, contados una vez transcurrido el plazo de protección establecido en la normativa estatal o autonómica correspondiente, siempre que el contrato de arrendamiento siga vigente. A tal efecto, el arrendatario podrá prorrogar el contrato durante dichos seis meses adicionales.



## 2.4. Número mínimo de viviendas, tamaño y permanencia mínima

La regulación inicial de la mencionada LIS/95 establecía que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento<sup>6</sup> por la entidad debía ser en todo momento igual o superior a diez<sup>7</sup>. Además, el artículo 68 quáter, segundo, disponía que la superficie construida de las viviendas sin carácter de protección oficial no podía exceder de 110 metros cuadrados, pudiendo llegar hasta un máximo de 135 metros cuadrados en el 20 %<sup>8</sup> del total de las viviendas gestionadas bajo este régimen por cada entidad. El arrendamiento además podía incluir un máximo de dos plazas de garaje y los anexos situados en el mismo edificio. Suponemos que esta limitación en cuanto al tamaño de la vivienda tenía como objeto dar cumplimiento al objetivo comentado y expuesto en el preámbulo de la norma de que se trataba de fomentar el arrendamiento de viviendas «destinadas a los sectores de poder adquisitivo medio o bajo».

No obstante, la Ley 23/2005, aun manteniendo el número mínimo de viviendas en diez, establece, simplificando la regulación anterior, que la superficie construida de dichas viviendas no podía exceder de 135 metros cuadrados.

Posteriormente, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en el preámbulo dispone que «se flexibilizan los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas, reduciéndose el número mínimo de viviendas requerido..., al tiempo que se suprimen los requisitos de tamaño de las viviendas». De esta forma, el artículo 53.2 modifica el régimen fijando un mínimo de ocho viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento, sin referencias a su superficie. La nueva regulación prescinde en consecuencia ya totalmente de ese objetivo «social» con la desaparición del tamaño máximo de la vivienda bonificada. Por el tenor literal de la exposición de motivos, se podría deducir que el objetivo con la flexibilización de las condiciones es extender la aplicación del régimen a mayor número de sociedades mercantiles.

En cuanto a la permanencia mínima de la vivienda arrendada en el patrimonio de la sociedad acogida al régimen objeto de estudio, la referida LIS/95 ya hemos comentado que

---

<sup>6</sup> Ya hemos tenido oportunidad de subrayar la falta de concreción y determinación que suponen conceptos como «viviendas ofrecidas en arrendamiento», en el convencimiento de que la ambigüedad conduce a la falta de seguridad, y, por ende, a la conflictividad interpretativa.

<sup>7</sup> Además, el valor contable del conjunto de las viviendas adquiridas por la entidad en fase de construcción, incluidas las compradas sobre plano, no podía exceder del 20 % del valor contable total de las viviendas de la entidad.

<sup>8</sup> Este porcentaje del 20 % es utilizado de forma recurrente al marcar límites, en línea con el galimatías general de esta regulación inicial: 20 % del valor contable en garajes y locales, 20 % en viviendas sobre plano, 20 % en viviendas superiores a 135 metros cuadrados...

distinguía entre el arrendamiento de VPO y las de renta libre. Tanto para los arrendamientos con opción de compra como sin opción a la misma, el tiempo mínimo de arrendamiento debía ser de cinco años y durante el mismo la renta no podía actualizarse por encima del IPC menos 0,75 puntos porcentuales.

No obstante, la regulación de 2004 (TRLIS), solo vigente hasta 2005 como hemos comentado, establecía para uno de los que hemos denominado «subrégimenes», aplicable a sociedades que arrendaran viviendas que hubieran construido o promovido, un plazo preceptivo de 15 años según la redacción del artículo 54.6.

A partir de 2005, el artículo 53.2 c) establece que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos siete años<sup>9</sup>. En 2012<sup>10</sup>, en esta dinámica de modificación de parámetros sin explicación o sustento firme aparente, el legislador modifica el artículo, el plazo de siete años se reduce a tres, si bien mantiene exactamente el mismo criterio determinante del cómputo de plazos<sup>11</sup>.

## 2.5. Bonificaciones

La redacción original de establecimiento del régimen especial fijaba el atractivo esencial del mismo en una bonificación del 85 % de la parte de la cuota íntegra que correspondía a las rentas derivadas del arrendamiento o de la transmisión de viviendas.

<sup>9</sup> «Este plazo se computará:

1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del periodo impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella».

<sup>10</sup> Como ya hemos comentado, la exposición de motivos basa la modificación en que

se flexibilizan los criterios específicos que permiten la aplicación del régimen fiscal especial de arrendamiento de viviendas, reduciéndose el número mínimo de viviendas requerido y el periodo de tiempo en que deben mantenerse las mismas en arrendamiento, al tiempo que se suprimen los requisitos de tamaño de las viviendas. Asimismo, se suprime el requisito de tamaño de cada vivienda arrendada.

<sup>11</sup> Artículo 48.2.b):

1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del periodo impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella.

No obstante, dicha bonificación ascendía al 97 % de la parte de la cuota íntegra que correspondiera a las rentas derivadas del arrendamiento o de la transmisión de viviendas cuando se cumplieran determinados requisitos<sup>12</sup>.

Adicionalmente, las ganancias obtenidas de la venta de las viviendas arrendadas debían cumplir otra serie de requisitos para su bonificación, como eran que las viviendas hubieran estado arrendadas al menos cinco años y que el importe obtenido se reinvirtiera, en el plazo de tres años desde la transmisión, en otras viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior.

En la línea que hemos ido comentando, no podía ser menos el ámbito de las modificaciones para las bonificaciones, que en la redacción de 2005 se regula de la siguiente forma, desapareciendo la bonificación incrementada del 97 %:

Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior. Dicha bonificación será del 90 por ciento cuando se trate de rentas derivadas del arrendamiento de viviendas por discapacitados y en la misma se hubieran efectuado las obras e instalaciones de adecuación<sup>13</sup>.

En esta espiral incontinente de reformas, el artículo 49.1 de la vigente LIS fija una única bonificación del 85 % en la cuota íntegra, desapareciendo los porcentajes incrementados.

Lo que no se modifica, en las sucesivas regulaciones, es la determinación de la renta a bonificar, ya que el criterio se ha mantenido fijo: la renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

---

<sup>12</sup> «1.º En el caso de que las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad no estén calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas:

Que la renta anual inicial que deba satisfacer el arrendatario no exceda del resultado de aplicar un cuatro por ciento al precio legal máximo de venta de las viviendas protegidas en arrendamiento, calculado según establezca la normativa en cada momento vigente de los planes estatales de vivienda. Que el contrato de arrendamiento incorpore la opción de compra de acuerdo con lo previsto en los párrafos b) y c) del apartado 2 del anterior artículo.

2.º En el caso de que las viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad estén calificadas como de protección oficial o declaradas protegidas, que el contrato de arrendamiento incorpore una opción de compra de acuerdo con lo previsto en el párrafo d) del apartado 2 del artículo anterior».

<sup>13</sup> Dichas obras de adecuación son a las que se refiere el artículo 69.1.4.º del texto refundido de la Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas. Las obras e instalaciones deberán ser certificadas por la Administración competente de acuerdo con lo establecido en la letra a) del citado artículo 69.1.4.º.

Sin embargo, desde 2005 se añade a la redacción original que tratándose de viviendas que hayan sido adquiridas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero a los que se refiere el capítulo XII del título VII de esta ley, para calcular la renta que se bonifica no se tendrán en cuenta las correcciones derivadas de la aplicación del citado régimen especial.

Como hemos tenido oportunidad de comentar, a partir del *ejercicio 2022*, la bonificación se minora del 85 al 40 %, en una interpretación incorrecta del espíritu de la modificación que se fija en el propio preámbulo de la propia Ley de presupuestos generales, ya que como hemos comentado anteriormente la fijación de un tipo mínimo de tributación se fija únicamente para las entidades que podríamos considerar que no tienen la consideración de pymes, puesto que cuentan con un volumen de negocio superior a 20.000.000 de euros. En el régimen especial de arrendamiento de viviendas, esa tributación no inferior al 15 % tendrá lugar para todo tipo de sociedades acogidas al mismo, superen o no ese umbral de volumen de negocio.

De esta forma, pareciera que el concepto acuñado por la legislación ordinaria, de naturaleza no tributaria, de «grandes tenedores»<sup>14</sup> hubiera contagiado el espíritu del legislador, fijando un recorte de la bonificación sin atender al volumen de negocio del sujeto, al considerar que toda sociedad que tiene diez de inmuebles ya es «grande». No deja de ser esta afirmación una simple elucubración (dejaríamos en el limbo jurídico a las entidades con más de ocho viviendas, pero menos de diez), pero lo que es un hecho objetivo es que un régimen que se creó para fomentar el arrendamiento de viviendas ha perdido la mitad de su atractivo.

### 3. El concepto de actividad económica: parámetros excluyentes

Constituye una cuestión de actualidad jurídica el aspecto del que ahora nos ocupamos. El régimen especial de arrendamiento de viviendas (también otros regímenes especiales de más amplio espectro, como el de entidades de reducida dimensión) nace sin referencia expresa alguna en su articulado a que la entidad deba contar con una persona contratada para desempeñar las tareas de gestión de dichos arrendamientos. Sin embargo, en la regulación de las entidades patrimoniales se dispone que toda «actividad económica» requiere personal contratado, calificando como sociedad patrimonial a las entidades que se encuentren extramuros de dicho requisito.

Como dispone Uría Menéndez, respecto de los requisitos necesarios para calificar a la actividad de arrendamiento de inmuebles como actividad económica, la cuestión esencial o de mayor dificultad estriba en determinar si es posible que una actividad de arrendamiento realizada sin cumplirse dichos requisitos puede calificarse, o no, como actividad económica,

---

<sup>14</sup> Como hemos mencionado inicialmente, concepto introducido en el artículo 4.1 del Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

es decir, si los mismos son imprescindibles o se trata de una mera presunción que admite prueba en contrario. Un sector doctrinal ha defendido que la actividad podía calificarse como empresarial simplemente con la ordenación por cuenta propia de los factores de producción.

Efectivamente, la necesidad de contar con personal laboral no goza de regulación expresa y concreta en el capítulo regulador del régimen especial objeto de estudio, abonando el asunto de una incertidumbre innecesaria que conduce inexorablemente al terreno de la interpretación, pese a haber dispuesto el legislador de varias oportunidades de haberlo regulado desterrando toda inseguridad jurídica. El análisis legislativo de la cuestión nos otorgará una perspectiva de la evolución del asunto que permitirá apoyar de modo más sólido unas conclusiones, ya que la redacción actual será más fácilmente interpretable en cuanto a su alcance en virtud de los diferentes avatares jurisprudenciales y legales que ha sufrido.

### 3.1. Regulación anterior de la entidad patrimonial

Según lo expuesto, la redacción original de los requisitos, condiciones, términos y bonificaciones del régimen especial de arrendamiento de viviendas no incluía (ni incluye), en el contenido de dicho régimen especial, la expresa necesidad de tener a una persona contratada por parte del beneficiario del régimen.

No obstante, el artículo 61 del TRLIS disponía que «tendrán la consideración de *sociedades patrimoniales* aquellas en las que concurren las tres circunstancias siguientes», entre las que destacamos al objeto de nuestro estudio una de ellas:

1.<sup>a</sup>) 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. *Para determinar si existe actividad económica* o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a la misma, se estará a lo dispuesto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. (La cursiva es nuestra)

Por tanto, para determinar si una sociedad ejercía actividad económica, o por el contrario tenía carácter patrimonial<sup>15</sup>, era preceptivo acudir a los criterios establecidos en el impuesto

---

<sup>15</sup> En relación con la supresión del régimen de las sociedades patrimoniales, conviene recordar que el mismo vino a sustituir al anterior régimen de transparencia fiscal, con la finalidad de evitar el diferimiento de la tributación, por parte de las personas físicas, de las rentas procedentes de bienes y derechos no afectos a actividades económicas mediante la interposición de una sociedad.

Este régimen estaba construido de forma tal que se alcanzase en sede de la sociedad patrimonial una tributación única equivalente a la que hubiere resultado de obtener los socios directamente esas rentas, todo ello en el marco de un modelo donde el impuesto sobre sociedades era un antecedente del impuesto sobre la renta de las personas físicas. La reforma de este último impuesto vuelve al modelo clásico de no integración de ambos impuestos por cuanto se unifica el tratamiento fiscal del ahorro cualquiera que

sobre la renta de las personas físicas (IRPF). Esta regulación de la entidad patrimonial que reproducimos, para mayor complejidad del asunto, resultó derogada<sup>16</sup> por 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 (LIRPF)<sup>17</sup>.

## 3.2. Regulación en el IRPF

En el seno del IRPF, concretamente en su artículo 27, la regulación de los rendimientos de actividades económicas en su redacción original, la LIRPF disponía que:

se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la actividad.
- b) Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

La finalidad de este artículo reside en establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento o compraventa de inmuebles pueda entenderse como una actividad económica, requisitos que inciden en la necesidad de una infraestructura mínima, de una organización de medios empresariales, para que esta actividad tenga tal carácter. Analicemos a continuación brevemente ambos requisitos.

Respecto al primero de ellos, «local exclusivamente destinado» a la actividad, son muchos los pronunciamientos de la Dirección General de Tributos (DGT)<sup>18</sup> tratando de acotar la extensión del preceptivo requisito de contar con un local, poniéndose el acento en la exclusividad e independencia del mismo.

En concreto, la Consulta V1759/2007, de 8 de agosto (NFC027383), procede señalar que la exclusividad se refiere al destino del local<sup>19</sup>, e implica que el local en el que se lleve a

---

sea el origen del mismo, lo cual motiva una tributación autónoma de ambos impuestos no estando, por tanto, justificada la integración que representa el régimen de las sociedades patrimoniales.

<sup>16</sup> Disposición derogatoria segunda.1.

<sup>17</sup> La disposición transitoria vigésima segunda establece un régimen transitorio para las sociedades patrimoniales.

<sup>18</sup> *Vid.* Consultas V0203/2004, de 15 de octubre (NFC036392), y V1352/2010, de 17 de junio (NFC038471), entre otras.

<sup>19</sup> Para el cumplimiento del requisito relativo al local será indiferente el título posesorio en virtud del cual se utilice el mismo. Por otra parte, el requisito se considera cumplido cuando solo una parte de un local sea

cabo la gestión de la actividad debe estar afecto a la actividad económica y no ser utilizado para fines particulares. En segundo lugar, en relación con la «independencia» del inmueble, en el caso de que solo una parte del inmueble sea destinada en exclusiva al desarrollo de la actividad, será necesario que dicha parte sea materialmente identificable y resulte susceptible de un aprovechamiento separado<sup>20</sup> e independiente del resto del local.

Por su parte, el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en Resolución de 23 de marzo de 2011 (RG 75/2009 –NFJ042541–), va un poco más allá de la exigencia formal de que la actividad cuente con un local, disponiendo que no nos encontraremos en presencia de una actividad económica si la estructura formal es mantenida artificialmente para dar amparo a la actividad, toda vez que la envergadura del arrendamiento o compraventa efectivamente desempeñados no exigen dicha estructura al tratarse de un único inmueble arrendado.

No obstante, dicha redacción se modifica posteriormente por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para suprimir toda referencia a la necesidad de que se cuente con un local, quedando la regulación de la siguiente manera:

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 segundo término, en cuanto a la necesidad de contar con personal empleado, la DGT, en la Consulta V0606/2008, de 28 de marzo (NFC028899), dispone que solo se entenderá cumplido si el contrato es calificado como laboral por la normativa laboral vigente, cuestión ajena al ámbito tributario. En todo caso, dicho requisito se entendería cumplido a los efectos de calificar el arrendamiento de inmuebles como actividad económica si el administrador está incluido en el régimen especial de autónomos, debe tener un contrato laboral y a jornada completa percibiendo su remuneración por la prestación a la entidad de servicios propios de su objeto social y, por tanto, distintos de los derivados de su mera pertenencia al órgano de administración.

Por su parte el TEAC, en la ya mencionada Resolución de 23 de marzo de 2011 (RG 75/2009 –NFJ042541–), entiende que

---

destinada en exclusiva al desarrollo de la actividad, siempre que dicha parte sea materialmente identificable y resulte susceptible de un aprovechamiento separado e independiente del resto del local. A estos efectos, cuando el local sea compartido con terceras personas será necesario valorar en qué medida los pactos existentes permiten ese uso exclusivo de una parte identificable del local.

<sup>20</sup> La utilización de una habitación en una vivienda solo será admisible cuando la parte utilizada para la actividad sea susceptible de un aprovechamiento separado o independiente del resto y esté exclusivamente destinada a llevar a cabo la gestión de la actividad. Cumplidos ambos requisitos (separación física absoluta y destino exclusivo a la actividad propia de la arrendataria) la habitación en cuestión cumpliría con el carácter de «local exclusivamente destinado a llevar la gestión» a que se refiere la LIRPF.

el hecho de que el art. 25.2 de la Ley 40/98, al igual que sus precedentes y consecuentes legislativos, exija a los efectos que nos ocupan que el empleado lo sea con contrato laboral obedece a la voluntad de exclusión a estos efectos, querida por la ley, de los contratos mercantiles de prestación de servicios.

Más recientemente la DGT ha precisado, en la Consulta V2705/2019, de 3 de octubre (NFC073821), que no se entiende cumplido el requisito de personal contratado por el hecho de tener dos o más trabajadores con contrato laboral a **media jornada**, sino que, al menos, uno ha de tener contrato laboral a jornada completa.

### 3.3. Regulación actual de la entidad patrimonial

La LIS, en su exposición de motivos justifica la nueva regulación de la entidad patrimonial, tras haber transcurrido varios años desde la derogación del pretérito concepto.

En la regulación del hecho imponible, se incorpora el *concepto de actividad económica*, que no presenta diferencias relevantes respecto al concepto tradicionalmente utilizado en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Sin embargo, resulta esencial que un Impuesto cuya finalidad primordial es gravar las rentas obtenidas en la realización de actividades económicas, y siendo este el Impuesto que grava por excelencia las rentas de este tipo de actividades, contenga una definición al respecto, adaptada a la propia naturaleza de las personas jurídicas. Asimismo, se introduce el *concepto de entidad patrimonial*, que toma como punto de partida a las sociedades cuya actividad principal consiste en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, si bien se acomoda a las necesidades específicas de este Impuesto. (La cursiva es nuestra)

De esta forma, la LIS, dispone en su artículo 5, regulador del concepto de actividad económica y entidad patrimonial, que: «En el caso de arrendamiento de inmuebles, se entenderá que existe actividad económica, únicamente cuando para su ordenación se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa».

Con esta nueva regulación, toda sociedad que lleve a cabo arrendamiento de inmuebles necesita contar con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Si se trata de una entidad de reducida dimensión que arrienda inmuebles, el propio artículo 101.1 de la LIS ya dispone que los incentivos regulados para dicho régimen especial no resultan de aplicación si se trata de una entidad patrimonial. En el caso de entidades que arriendan viviendas, si se quisieran acoger al régimen especial que estudiamos, en principio también deberían contar con un empleado, aunque en la regulación de esta no se hace referencia expresa a las sociedades patrimoniales, como así en el régimen de empresas de reducida dimensión.



### 3.4. Años de vacío legal: 2007 a 2014

No podemos continuar nuestro análisis sin poner el acento en que durante años la regulación societaria ha carecido de regulación en las entidades patrimoniales, creando un vacío normativo que no puede ser resuelto con una remisión al IRPF, debido a que no estaba durante ese periodo expresamente regulada en el ámbito del impuesto sobre sociedades. El legislador, cuando derogó el anterior régimen en 2006, no estableció cautela alguna al respecto, ya que ni la ley ni el reglamento que regulan el impuesto sobre sociedades hacían referencia alguna al artículo 27 de la LIRPF y no exigían el cumplimiento de los requisitos de persona empleada y local afecto para considerar el arrendamiento de inmuebles como actividad económica.

En otros términos, la normativa del IRPF fijaba los límites, requisitos y fronteras entre una actividad económica y una patrimonial basándose en la remisión que hacía la regulación de entidad patrimonial en el impuesto sobre sociedades, más en el momento en que dicha remisión expresa deja de estar vigente, en teoría las limitaciones del IRPF no son de aplicación en el ámbito del impuesto sobre sociedades.

Parece ese el criterio de la DGT en la Consulta V1866/2007, de 11 de noviembre (NFC027284), en la que se le plantea si una sociedad que tiene como única actividad el arrendamiento de bienes inmuebles sin contar para su desarrollo ni con un local exclusivo ni con persona empleada alguna, y que venía tributando como sociedad patrimonial al amparo de la anterior legislación, puede aplicar el régimen de sociedades de reducida dimensión.

La DGT se manifiesta estableciendo que «el hecho de que no se desarrolle una actividad económica no inhabilita la aplicación del régimen de las empresas de reducida dimensión en todo aquello que no se exija como requisito el desarrollo o afectación de tales actividades».

Por tanto, y partiendo de la base de que las entidades de reducida dimensión que tengan por objeto el arrendamiento de inmuebles no necesitan personal ni local para acogerse a dicho régimen, acudimos a la Consulta V0606/2008, de 28 de marzo (NFC028899), para analizar si se trata de un criterio extensivo a las entidades que se acogen al régimen de arrendamiento de viviendas.

Reza la consulta:

Según establece el apartado 1 del artículo 53 del TRLIS, para poder acogerse a este régimen especial, las sociedades han de tener «como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas». De la redacción de este precepto se desprende que la actividad de arrendamiento de viviendas requerida es calificada por la norma legal como de actividad económica.

Por tanto, «se desprende».

El problema es que la remisión expresa que efectuaba la regulación de las sociedades patrimoniales a la normativa del IRPF no se encontraba ya vigente en la fecha de la consulta de la DGT. Pese a ello, es la propia consulta la que pasa por alto el dato al fijar que:

En este sentido, para determinar la existencia de actividad económica, ha de atenderse al artículo 27 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas... En concreto, que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Pareciera «desprenderse» desde nuestro particular punto de vista una incoherencia en cuanto a la regulación de ambos regímenes especiales, debido a que son susceptibles de acogerse al de empresas de reducida dimensión aquellas sociedades que carecen de personal (y de local), pero no al régimen de arrendamiento de viviendas.

El TEAC, en la ya mencionada Resolución de 23 de marzo de 2011 (RG 75/2009 –NFJ042541–), defendía, en la línea de la DGT, lo siguiente:

sería difícilmente entendible que tras dos décadas de rigurosa aplicación de la exigencia de local y empleado para caracterizar el arrendamiento y compraventa de inmuebles como actividad económica se pasara ahora, sin modificación normativa alguna, a considerar tal exigencia cumplida por el hecho de que tal estructura mínima se situara en una entidad vinculada.

Es el propio Tribunal Supremo (TS) el que trata de determinar si, tras la reforma operada en el TRLIS, con la aprobación de la LIRPF, la aplicación de los incentivos fiscales para empresas de reducida dimensión del capítulo XII del título VII de dicho TRLIS se puede condicionar a la realización de una verdadera actividad económica por el sujeto pasivo, que habrá de reunir los requisitos previstos en el artículo 27 de la citada LIRPF, cuando se trate de la actividad económica de alquiler de inmuebles, o, por el contrario, solo se requiere que el importe neto de la cifra de negocios habida en el periodo impositivo inmediato anterior sea inferior a la establecida por el artículo 108 del mencionado TRLIS.

Resuelve el Alto Tribunal la cuestión en diversas sentencias, como la 1466/2020, de 5 de noviembre (rec. núm. 3697/2018), o la 1108/2020, de 23 de julio (rec. núm. 3334/2018 –NFJ078598–) que señala que:

la aplicación del régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, regulado en los artículos 53 y 54 del texto refundido de la Ley del impuesto sobre sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, en la redacción vigente «ratione temporis» no se podía condicionar a la realización por el sujeto pasivo de una actividad económica de alquiler de inmuebles que reuniera los requisitos del 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, en su redacción temporalmente aplicable.

En consecuencia, el criterio jurisprudencial resulta de aplicación a toda actividad de arrendamiento de inmuebles, tanto el amparado por el régimen especial de arrendamiento de viviendas que analizamos, como para aquellos alquileres llevados a cabo en el seno de las entidades de reducida dimensión, ya que lo esencial es dirimir si ambos pueden considerarse actividad económica y, en consecuencia, son susceptibles de integrarse en uno de los dos regímenes especiales.

Como consecuencia de ello, el TEAC en la reciente Resolución de 23 de marzo de 2021 (RG 2841/2019 –NFJ081907–) va a cambiar su postura, como no podría ser de otra forma, exponiendo que el concepto de actividad económica en el IRPF ha variado a lo largo de los años, pero, al menos en 2006 y sucesivos, hasta 31 de diciembre de 2014, en lo que a la actividad de arrendamiento se refiere, la redacción es la misma. Así, establece que, si bien

Hubo una época, hasta 31-12-2006, en que estaba vigente el régimen de sociedades patrimoniales, y para definir lo que había de considerarse actividad económica en el Impuesto sobre Sociedades se producía una remisión expresa al IRPF. Después de un salto en el tiempo, entre 01-01-2007 y 31-12-2014, –en que la remisión no estaba prevista y el TRLIS no contenía una definición de actividad empresarial–, el artículo 5 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en vigor desde el 1 de enero de 2015, vino a definir lo que había de entenderse por rendimientos de actividades económicas, y lo hace en el mismo sentido que la LIRPF.

Y es que el TEAC vino considerando correcta para las sociedades la remisión hecha por el artículo 27 de la LIRPF, más a la vista la reciente jurisprudencia del TS, cambia el criterio que venía manteniendo, para disponer que ante la inexistencia de norma expresa no se puede negar el acceso al régimen especial de empresas de reducida dimensión a una sociedad mercantil que se dedique al arrendamiento de inmuebles, es decir, a actividades económicas en el sentido jurídico-mercantil del término, so pretexto de que carece de local y de empleados, requisitos establecidos en la LIRPF.

Esto es, podemos concluir que en el periodo 2007 a 2014 la condición de sociedad «patrimonial/no ejerciente de actividad económica» no determina la imposibilidad de aplicación no solo del régimen especial de arrendamiento de viviendas que estamos analizando, sino también del régimen de entidades de reducida dimensión, de muchísimo más amplio espectro.

### 3.5. Situación actual: la externalización de servicios

Con la regulación actual, encontramos una disposición expresa que determina que solo se considera actividad económica el arrendamiento de inmuebles si se dispone de personal con-

tratado. El régimen especial de arrendamiento de viviendas únicamente resulta de aplicación a las entidades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas.

Podemos concluir, de forma aparente, que definitivamente solo con personal contratado es de aplicación dicho régimen especial.

No obstante, acudimos a la Consulta de la DGT V1843/2016, de 27 de abril (NFC060133), en la que se afirma que, *en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades*, debe tenerse en cuenta la autonomía del concepto de actividad económica frente al mismo concepto regulado para otras figuras impositivas. En este sentido, el preámbulo de la LIS justifica la nueva inclusión de una definición de actividad económica, hasta entonces referenciada al IRPF, ante la necesidad de que el Impuesto sobre Sociedades, que grava por excelencia las rentas procedentes de actividades económicas, contenga una definición adaptada a la propia naturaleza de las personas jurídicas.

Adicionalmente, entiende la DGT que:

Por tanto, la interpretación del concepto de actividad económica en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades debe realizarse a la luz del funcionamiento empresarial societario, y puede diferir de la interpretación que se realice del mismo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por cuanto el mismo concepto puede tener finalidades diferentes y específicas en cada figura impositiva. En este sentido, precisamente, el artículo 3 del Código Civil, de aplicación en la interpretación de las normas tributarias, señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas».

Aplicando por tanto el espíritu de la norma y no el sentido literal de la misma, señala que:

No obstante, la realidad económica pone de manifiesto situaciones empresariales en las que una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante, para cuya gestión se requeriría al menos una persona contratada, realizando la entidad, por tanto, una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS y, sin embargo, ese requisito se ve suplido por la subcontratación de esa gestión a otras sociedades especializadas.

Esta situación es la que se produce en el presente caso, en la medida en que la entidad tiene externalizada su gestión y tal y como se señala en el escrito de consulta, la actividad de arrendamiento de inmuebles requiere, dada la dimensión de la actividad a desarrollar por la consultante y el volumen e importancia de sus ingresos, de la disposición de una organización empresarial, teniendo en cuenta que se trata de varios centros comerciales. Asimismo, la gestión de bienes inmuebles de cierta importancia se subcontrata con terce-

ros profesionalmente dedicados a la gestión de activos, sustituyendo a la contratación de un empleado por cuanto este modelo resulta más eficiente.

En conclusión, de los datos señalados en la consulta planteada, la DGT entiende cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 5.1 de la LIS a los efectos de determinar que la entidad desarrolla una actividad económica, aun cuando los medios materiales y humanos necesarios para intervenir en el mercado no son propios sino subcontratados a una entidad ajena al grupo mercantil.

Por tanto pareciera pues que, atendiendo al espíritu de la norma, es suficiente que el servicio se subcontrate y no contar expresamente con una persona directamente contratada.

En esta misma línea, la Consulta V3199/2017, de 13 de diciembre (NFC067220) ahonda en la consideración de que lo importante es el espíritu de la norma y no el tenor literal de la misma, al establecer que:

la realidad económica pone de manifiesto situaciones empresariales en las que una entidad posee un patrimonio inmobiliario relevante, para cuya gestión se requeriría al menos una persona contratada, realizando la entidad, por tanto, una actividad económica en los términos establecidos en el artículo 5 de la LIS y, sin embargo, ese requisito se ve suplido por la subcontratación de esa gestión a otras sociedades especializadas.

Por lo que, en el presente caso, se entenderá realizada una actividad económica en el supuesto de contar con una persona empleada con contrato laboral y jornada completa en cualquiera de las entidades del grupo, y en caso de externalizar la gestión, cuando la gestión de la actividad de arrendamiento de inmuebles requiera, dada la dimensión de la actividad a desarrollar por la consultante y el volumen e importancia de sus ingresos, de la disposición de una organización empresarial propia o a través de terceros. No obstante, ha de tenerse en cuenta que estas circunstancias son cuestiones de hecho que los contribuyentes deberán acreditar por cualquier medio de prueba admitido en Derecho y cuya valoración corresponderá, en su caso, a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración Tributaria.

No se contradice lo expuesto con lo dispuesto por la propia DGT en la Consulta V0088/2018, de 18 de enero (NFC067498), que establece que

se debe precisar que si la consultante sustituyera el empleado a contratar por la externalización del servicio de gestión de los alquileres a través de una persona o entidad profesionalmente dedicada a ello, no mediaría con las mismas un contrato laboral, sino un contrato de prestación de servicios, por lo que no se cumplirían los *requisitos previstos en el artículo 27.2 de la LIRPF*, debiéndose calificar los rendimientos derivados del arrendamiento de los inmuebles como rendimientos de capital inmobiliario. (La cursiva es nuestra)

Se trata pues de una consulta en el ámbito del IRPF; podríamos considerar que los criterios son diferentes en el ámbito del impuesto sobre sociedades a los del IRPF<sup>21</sup>.

Si nos centramos pues en el ámbito del impuesto sobre sociedades, encontramos la reciente Consulta V0438/2021, de 2 de marzo (NFC079222), que en la interpretación de la necesidad de contar con una persona empleada dispone:

en la medida en que de los hechos descritos no parece desprenderse que la persona que tiene contratada la entidad consultante para ordenar la actividad de arrendamiento de inmuebles lo esté a jornada completa, puesto que se encarga igualmente de la actividad de gestión de arrendamientos de terceros, no podría entenderse que existe actividad económica de arrendamiento de inmuebles en los términos previstos en el segundo párrafo del artículo 5.1 de la LIS.

En este contexto, consideramos que, si efectivamente atendemos al espíritu de la norma, el dato esencial no debe estar constituido por la relación laboral entre arrendador y empleado, sino que el arco de bóveda de la consideración de una actividad de arrendamiento de inmuebles como actividad económica debemos fijarlo en las funciones que demanda la gestión del arrendamiento, según su cuantía y complejidad. Esto es, las funciones que la doctrina administrativa y la jurisprudencia han admitido como válidas y relacionadas con la actividad de arrendamiento son, entre otras, las de gestión de cobro de alquiler, fijación de los precios y otras condiciones del alquiler, trato con bancos, proveedores y clientes, supervisión y aprobación de presupuestos de reparaciones y mantenimiento de edificios, búsqueda de proveedores de servicios de limpieza, jardinería, seguros, supervisión de presentación de cuentas anuales, supervisión de los gastos corrientes, atención de dudas de los arrendatarios, así como gestión de avisos en casos de impagos, llevanza de contabilidad y libros oficiales, preparación y presentación de declaraciones fiscales trimestrales y anuales, etc.

Entendemos en consecuencia que lo esencial viene determinado por la complejidad y volumen de esas gestiones. En concreto, la «gestión» del arrendamiento en el régimen especial de arrendamiento de viviendas, con al menos ocho viviendas arrendadas o en disposición de arrendarse, puede estar encomendada a un empleado de la sociedad o externacionalizar el servicio. La clave no debe residir en quién lleve a cabo las funciones, sino en el volumen y complejidad de las mismas. Y en consonancia con ello, comulgamos absolutamente con lo dispuesto en la Consulta de la DGT V1843/2016, de 27 de abril (NFC060133), tras puesta, en cuanto a que no se debe poner la línea que delimita una actividad de arrendamiento como actividad económica en si se tiene o no un empleado, sino en si la actividad «necesita» por su tamaño, complejidad, volumen a una persona (contratada o subcontratada) para cumplir esas tareas.

<sup>21</sup> En este mismo sentido, la Consulta V2619/2018, de 28 de septiembre (NFC070402).

Dicho lo cual, el tenor literal del artículo 5 de la LIS es bien claro: hace falta un empleado a jornada completa. El espíritu de la norma no es ese, esperemos que no haga falta que transcurran muchos años para disponer de una jurisprudencia consolidada que evite que ocurra lo sucedido en los años que hemos calificado de «años de vacío legal».

Al respecto, muchas resoluciones tanto de la DGT como del TEAC han denegado la calificación del arrendamiento de inmuebles como actividad económica en determinados casos, precisamente porque la persona contratada no realizaba funciones relacionadas con la actividad de arrendamiento, al concentrarse dicho requisito en otras personas relacionadas de forma indirecta con la actividad, tales como porteros de finca, administradores, etc. No obstante, debe analizarse el caso concreto y las funciones concretas desarrolladas por el empleado a los efectos de concluir si el requisito se cumple debidamente.

## 4. Conclusiones

Aun a riesgo de ser reiterativos, como corolario, nos gustaría resaltar una serie de conclusiones a las que llegamos tras el análisis regulatorio efectuado del régimen especial de arrendamientos en el seno del impuesto sobre beneficios societarios.

En primer lugar, la falta de criterio uniforme en la delimitación de los parámetros excluyentes del régimen. Hemos tenido oportunidad de contemplar los diferentes vaivenes que se han ido produciendo en la regulación, partiendo de una concepción primigenia que trataba de potenciar el alquiler de viviendas dirigido a un estrato social medio-bajo, para posteriormente olvidar toda referencia a viviendas protegidas, suprimir cualquier referencia a su tipología y variar aleatoriamente el periodo de permanencia.

En segundo lugar, la inseguridad jurídica. Una estructura empresarial centrada en el arrendamiento de vivienda supone un coste económico en cuanto a su montaje o planteamiento. Dicha concepción necesita unos cimientos jurídicos firmes, necesita que se destierren conceptos ambiguos como los de vivienda «ofrecida en alquiler», demandando asimismo que no se modifiquen las condiciones de forma aleatoria.

En tercer lugar, todo régimen especial de carácter voluntario tiene una finalidad perseguida por el legislador. En nuestro caso, inicialmente era fomentar el alquiler de una tipología de vivienda. Posteriormente, simplemente fomentar el arrendamiento residencial, potenciar el aumento de unidades del parque de viviendas. Pues bien, es incoherente tratar de apoyar una actividad y recortar su gran atractivo: como hemos comentado inicialmente, la modificación acaecida en 2022 no supone sino una incorrecta interpretación de la búsqueda de una tributación mínima, ya que penaliza a toda entidad acogida a este régimen con independencia de su volumen de facturación, sin añadir criterio alguno excluyente. Sea como fuere, es un hecho objetivo el que un régimen que se creó para fomentar el arrendamiento de viviendas ha perdido la mitad de su atractivo.

Por último, existe un soporte administrativo constituido por las consultas de la DGT que considera que, pese a que la norma regula taxativamente que una actividad económica que tenga por objeto el arrendamiento necesita contar con una persona empleada a jornada completa, su espíritu es realmente que se debe contar con una infraestructura administrativa que venga exigida por el tamaño y complejidad de los inmuebles arrendados. De esta forma, no es estrictamente necesario contar con una persona contratada, sino que también sería admisible que los servicios fueran prestados por profesionales independientes. *A contrario sensu*, también existían consultas y disposiciones administrativas que consideraban que tener un local y un empleado únicamente suponían un cumplimiento «formal» de los requisitos, pero que realmente era necesaria una estructura administrativa no artificial, no creada *ad hoc* para que exista una actividad económica de arrendamiento de viviendas.

Realmente este planteamiento nos induce a pensar que se está abonando en cierta forma la conflictividad judicial en este aspecto, ya que deja al albur de las circunstancias concretas del contribuyente el que se pueda apreciar o no esa equivalencia entre el profesional externo y personal contratado.

Todos estos factores nos llevan a considerar que, desde nuestra perspectiva, este régimen no está concebido para pequeñas empresas que puedan contar con ocho viviendas o alguna más, ya que con dicha cantidad no parece justificado que una persona, contratada o externa, ocupe una jornada laboral completa para su gestión. Es de sentido común que gestionar el arrendamiento de ocho viviendas no ocupa una jornada laboral. Por este motivo, y por seguridad jurídica, entendemos que sería conveniente elevar el número de viviendas necesarias para poder acogerse al régimen, o bien definir unos parámetros adicionales como la facturación mínima que lo reconfiguren, de manera que sin necesidad de interpretaciones acerca de persona contratada o gestión de servicios externalizada, quede claro que el régimen se dirige a arrendadores de viviendas con cierto volumen, no pequeñas pymes que arriendan viviendas. Se dirige a «grandes tenedores», en definitiva, en su configuración actual.

## Referencia bibliográfica

Uría Menéndez. Arrendamiento de inmuebles: Local y empleado. Requisitos mínimos pero no suficientes e incidencia en los

grupos de sociedades. [www.uria.com/es/publicaciones](http://www.uria.com/es/publicaciones)