

Índice



Nuevas preguntas incorporadas al INFORMA

NUEVAS PREGUNTAS

IRPF. Novedades publicadas en el INFORMA durante el mes de enero

[\[pág. 2\]](#)



Consultas DGT

ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

IS. ACTIVIDAD ECONÓMICA. La subcontratación en el arrendamiento inmobiliario puede cumplir el requisito de actividad económica en el Impuesto sobre Sociedades

La DGT admite que la externalización de la gestión arrendaticia podría entenderse equivalente al empleo propio exigido por el artículo 5.1 LIS, si la complejidad y dimensión del patrimonio lo justifican

[\[pág. 4\]](#)

Leído en los medios



IRPF. REDUCCIÓN ALQUILERES. El Gobierno estudia penalizar fiscalmente a los propietarios que suban los alquileres para frenar la escalada de precios

[\[pág. 6\]](#)

Nuevas preguntas incorporadas al INFORMA

NUEVAS PREGUNTAS

IRPF. Novedades publicadas en el INFORMA durante el mes de enero

Fecha: 12/02/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Nuevas preguntas](#)

148499- PERMUTA DE BIENES FUTUROS. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

La **resolución de un contrato por incumplimiento**, derivada de la condición resolutoria implícita del artículo 1.124 del Código Civil en obligaciones recíprocas anula retroactivamente todas las obligaciones pactadas y declara ineficaz el contrato, **dejando sin efecto cualquier alteración patrimonial**. Sentencia 1354/2025 del Tribunal Supremo de 27 de octubre de 2025 (recurso de casación 6715/2023).

Se permuta un terreno a cambio de futuras viviendas que se van a construir. Se declara una ganancia patrimonial por la transmisión del solar, optando por la regla especial de operaciones a plazos. Transcurrido el plazo de entrega se resuelve el contrato de permuta por incumplimiento de la empresa constructora. ¿Procede el cálculo de una nueva ganancia patrimonial por la recuperación del terreno?

Respuesta

No, la resolución de un contrato producida por el incumplimiento de una de las partes, en virtud de la aplicación de la condición resolutoria implícita regulada en el artículo 1.124 del Código Civil para las obligaciones recíprocas, produce efectos *ex tunc*, es decir, **deja sin efectos** todas y cada una de las **obligaciones jurídicas pactadas** en su momento y determina la ineficacia del contrato, por lo que también **deja sin efecto** la eventual alteración patrimonial que en su momento pudo dar lugar a una **ganancia patrimonial**.

Por lo tanto, en el caso planteado del contrato de permuta que queda sin efecto, no solo no habrá una ganancia patrimonial por la recuperación del terreno, sino que tampoco la hubo por su transmisión inicial.

Todo ello, **sin perjuicio** de la ganancia patrimonial a que pueda dar lugar la correspondiente **indemnización** por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento.

148516- GANANCIA PATRIMONIAL NO JUSTIFICADA. CARGA DE LA PRUEBA

Para **desvirtuar la calificación de una ganancia patrimonial como no justificada** el contribuyente debe acreditar, de forma fehaciente, el **origen o la fuente de los bienes o derechos** cuya transmisión ha dado lugar a la ganancia (de dónde proceden, de quién proceden y por qué se transmiten –negocio jurídico–). STS nº 1539/2025 de fecha 27/11/2025 (recurso de casación nº 2028/2023).

¿Qué pruebas debe aportar un contribuyente para desvirtuar la calificación de una ganancia patrimonial como no justificada en el IRPF?

Respuesta

Para **desvirtuar la calificación de una ganancia patrimonial como no justificada** el contribuyente debe acreditar, de forma fehaciente, el **origen o la fuente de los bienes o derechos** cuya transmisión ha dado lugar a la ganancia. Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, el **contribuyente** debe **acreditar**, en relación con la variación patrimonial, tres **elementos esenciales**:

Origen de los bienes o derechos (de dónde proceden): identificación del **medio de transmisión** (por ejemplo, transferencia, abono contable, extracto bancario, justificante de entrega, etc.).

Procedencia de los bienes o derechos (de quién proceden): determinación de la **persona física o jurídica** que ha transmitido los bienes o derechos.

Causa de la transmisión (por qué se transmiten): acreditación del **negocio jurídico** por el que se transfiere la titularidad de los bienes o derechos que alteran la composición del patrimonio (contrato, escritura pública, testamento, resolución administrativa, etc.).

148517- VALOR DE ADQUISICIÓN: AMORTIZACIÓN A MINORAR

Para el cálculo de la **ganancia patrimonial**, el importe a minorar del valor de adquisición del inmueble será el que resulte de aplicar el porcentaje **efectivamente deducido** durante el **periodo de arrendamiento**, siempre que dicho porcentaje no sea inferior al mínimo establecido (1% o 1,47% según el tipo de inmueble) ni superior al máximo permitido (3%). Sentencia 1502/2025 del Tribunal Supremo, de 20 de noviembre de 2025 (nº recurso casación 7361/2023)

Una vivienda arrendada fue objeto de amortización con el porcentaje resultante de aplicar un periodo máximo de amortización de 68 años, es decir, el 1,47% anual. Posteriormente se vende la vivienda. A efectos del cálculo de la **ganancia patrimonial**, ¿puede aplicarse el mismo porcentaje de amortización para minorar el valor de adquisición o se debe aplicar obligatoriamente el 3%?

Respuesta

El artículo 40 del Reglamento del IRPF establece que el **valor de adquisición** de los bienes patrimoniales se reduce por la **amortización fiscalmente deducible**, aplicándose **siempre la amortización mínima**, independientemente de su consideración como gasto efectivo.

En el caso de **inmuebles** esta amortización mínima corresponde al porcentaje derivado del período máximo de amortización fijado en la **tabla de amortización**:

1% anual (100 años) para edificios comerciales, administrativos y viviendas,

1,47% anual (68 años) para edificios industriales.

No obstante, a efectos del cálculo del **rendimiento neto del capital inmobiliario**, la amortización deducible puede haber sido superior, sin exceder del **3% anual** permitido por la ley del IRPF.

Por tanto, para el cálculo de la **ganancia patrimonial**, el importe a minorar del valor de adquisición será el que resulte de aplicar el porcentaje **efectivamente deducido** durante el **periodo de arrendamiento**, siempre que no sea inferior al mínimo establecido (1% o 1,47%) ni superior al máximo permitido (3%).

Así, en el **caso planteado**, como se ha deducido una amortización del 1,47% durante el período de arrendamiento, este porcentaje será el que se aplique para minorar el valor de adquisición, incluso si la vivienda transmitida no estuvo afecta a actividad económica.

148518- REDUCCIÓN: PREMIO POR ANTIGÜEDAD Y BONUS DE FIDELIDAD

El premio por antigüedad y el bonus de fidelidad **pueden beneficiarse de la reducción del 30 %** por tener un período de generación superior a dos años. Si las dos retribuciones se imputan en el mismo ejercicio y se cumplen los requisitos exigidos por la ley les resultará de aplicación la reducción a ambas.

Una empresa acuerda con sus trabajadores dos retribuciones salariales extraordinarias: un premio por antigüedad y un bonus de fidelidad. ¿Puede aplicar a las dos cantidades el porcentaje de reducción del 30% por tratarse de un rendimiento irregular si se imputan al mismo ejercicio?, ¿y si se imputan a ejercicios distintos?

Respuesta

El premio por antigüedad y el bonus de fidelidad **no se consideran** rendimientos obtenidos de forma **notoriamente irregular** en el tiempo, no obstante, **pueden beneficiarse de la reducción del 30 %** en el IRPF si concurren todos estos requisitos:

Período de generación superior a dos años, condición que se debe cumplir en un doble sentido:

Que el **acuerdo** que establece la retribución tenga una vigencia superior a dos años,

Y que el rendimiento esté vinculado a una **antigüedad** mínima en la empresa igual o superior a dos años.

No haber aplicado la reducción en los **cinco periodos impositivos** anteriores sobre rendimientos con período de generación superior a dos años.

Se imputen en **un único periodo** impositivo (no fraccionados en varios).

Su cuantía anual **no supere los 300.000 euros** (suma total).

Si las dos retribuciones se imputan en el **mismo ejercicio** y se cumplen los requisitos mencionados les resultará de aplicación la reducción del 30% a ambas.

Si se imputan en **ejercicios distintos** y no han transcurrido 5 años, solo se puede aplicar la reducción a una de las dos retribuciones, no obstante, es posible rectificar la aplicación presentando una **autoliquidación rectificativa**.

Consulta DGT

ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

IS. ACTIVIDAD ECONÓMICA. La subcontratación en el arrendamiento inmobiliario puede cumplir el requisito de actividad económica en el Impuesto sobre Sociedades

La DGT admite que la externalización de la gestión arrendaticia podría entenderse equivalente al empleo propio exigido por el artículo 5.1 LIS, si la complejidad y dimensión del patrimonio lo justifican

Fecha: 16/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1963-25 de 16/10/2025](#)

SÍNTESIS: La DGT flexibiliza el requisito de empleado propio en el arrendamiento inmobiliario. La subcontratación especializada puede ser válida para acreditar actividad económica en el Impuesto sobre Sociedades.

En la Consulta Vinculante la DGT analiza si una sociedad dedicada al arrendamiento de 46 viviendas y otros inmuebles puede mantener la consideración de actividad económica a efectos del artículo 5.1 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades cuando la gestión se externaliza a una entidad especializada.

Aunque la LIS exige, en el arrendamiento de inmuebles, la utilización de al menos un empleado con contrato laboral y jornada completa, la DGT admite que la subcontratación podría resultar compatible con dicho requisito si la dimensión y complejidad del patrimonio justifican una gestión profesionalizada.

No obstante, la Administración advierte que se trata de una cuestión de hecho, cuya valoración definitiva corresponderá a los órganos de comprobación.

HECHOS

- La consultante es una **sociedad limitada** dedicada al **arrendamiento de inmuebles**.
- Dispone en su patrimonio de:
 - 46 viviendas,
 - 46 plazas de garaje,
 - 46 trasteros,
 - 26 plazas adicionales,
 - 1 oficina,
 - 1 local comercial.
- Actualmente cuenta con un **empleado con contrato indefinido y jornada completa**, cuyas funciones son exclusivamente de gestión del arrendamiento.
- Está valorando **subcontratar la gestión de los alquileres** a una entidad especializada que dispone de:
 - estructura organizativa propia,
 - personal con contrato indefinido y jornada completa,
 - cualificación profesional en gestión inmobiliaria.

El objetivo de la externalización sería mejorar la eficiencia, la comercialización y el asesoramiento en la gestión arrendaticia.

CUESTIÓN PLANTEADA

- Se pregunta si, en caso de que los **medios humanos y materiales sean subcontratados**, puede entenderse cumplido el requisito del artículo 5.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades para considerar que la entidad desarrolla una **actividad económica de arrendamiento de inmuebles**.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

Concepto general de actividad económica

El artículo 5.1 LIS define actividad económica como:

La ordenación por cuenta propia de medios de producción y/o recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

Especialidad en arrendamiento de inmuebles

En el caso específico del arrendamiento inmobiliario, la norma exige:

- Al menos una persona empleada,
- Con contrato laboral,
- Y jornada completa.

Autonomía del concepto en el Impuesto sobre Sociedades

La DGT subraya que el concepto de actividad económica en el Impuesto sobre Sociedades es **autónomo**, diferenciándose del aplicable en el IRPF. Esta interpretación se apoya en:

- El Preámbulo de la LIS.
- El artículo 3 del Código Civil, relativo a los criterios interpretativos de las normas.

Admisión de la subcontratación

La DGT reconoce que:

- La realidad económica muestra situaciones en las que el requisito de empleado propio se sustituye por la **subcontratación de entidades especializadas**.
- En el caso concreto, la magnitud del patrimonio inmobiliario (46 viviendas y otros elementos anexos) podría justificar la externalización.
- La dimensión, volumen de ingresos o complejidad de la gestión son factores relevantes.

No obstante, la DGT **no ofrece una afirmación categórica**, sino que indica que:

- Se trata de una cuestión de hecho cuya valoración corresponde a los órganos de comprobación e investigación de la Administración tributaria.

Conclusión

La DGT abre la puerta a que la subcontratación pueda cumplir el requisito del artículo 5.1 LIS, siempre que:

- La actividad suponga una verdadera ordenación por cuenta propia.
- Exista una estructura organizativa adecuada.
- La complejidad del volumen patrimonial justifique la externalización.

Artículos

[Artículo 5.1 LIS](#). Es la norma central del caso. Define el concepto de actividad económica y establece el requisito específico de empleado con contrato laboral y jornada completa para el arrendamiento de inmuebles.

[Artículo 3 del Código Civil](#). Fundamenta el criterio interpretativo utilizado por la DGT para adaptar el concepto de actividad económica a la realidad empresarial societaria.

Leído en los medios

El Gobierno estudia penalizar fiscalmente a los propietarios que suban los alquileres para frenar la escalada de precios

El *Gobierno de España* está valorando introducir modificaciones en el **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)** para penalizar a los propietarios de viviendas en alquiler que incrementen el precio de la renta al renovar un contrato, en un intento por contener la fuerte presión sobre el mercado arrendatario residencial, según han confirmado distintas fuentes oficiales y agencias de prensa.

La iniciativa, que se encuentra actualmente en fase de negociación entre el **Ministerio de Hacienda** y el **Ministerio de Vivienda**, consiste en **reducir las bonificaciones fiscales del IRPF** a las que actualmente pueden acogerse los arrendadores cuando actualizan los precios, con especial atención a los incrementos que superen los límites tradicionales.

Hasta la fecha, los propietarios pueden aplicar una deducción general del **50 % sobre los rendimientos netos del alquiler**, con bonificaciones más amplias (hasta el 70 % o el 90 %) en determinados supuestos —por ejemplo, en zonas tensionadas o al alquilar a jóvenes— lo cual se vería ajustado si deciden subir las rentas de manera significativa.

La propuesta de reforma fiscal plantea que **la bonificación se reduzca proporcionalmente a la subida aplicada**, pudiendo incluso eliminarse en los casos de incrementos elevados, aunque **no se propone suprimir por completo las deducciones para no desincentivar el alquiler residencial**. Esto significa que los propietarios que mantengan o reduzcan las rentas conservarían los incentivos fiscales vigentes, con posibles incrementos de dichas ventajas para contratos que respeten o rebajen los precios actuales.

La medida —que requerirá la aprobación de un **real decreto-ley por el Consejo de Ministros** y su convalidación posterior en el **Congreso de los Diputados**— se presenta en un contexto de precios de alquiler que han mantenido subidas continuadas pese a una ligera desaceleración, tensionando la capacidad de pago de muchas familias.

Además de los ajustes fiscales, el Ejecutivo también baraja medidas complementarias orientadas a limitar los contratos de temporada y aplicar un régimen más estricto sobre el alquiler por habitaciones para evitar prácticas que puedan presionar al alza los precios en determinadas zonas.

La iniciativa fiscal, todavía sujeta a cambio, ha generado ya debate político, incluidos **rechazos y propuestas alternativas** por parte de algunos grupos parlamentarios, que piden soluciones más contundentes como la prórroga automática de contratos o límites más estrictos en el control de rentas.