

FLASH FISCAL

Impuesto sobre el Patrimonio (IP) e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD): Tratamiento fiscal y afectación de los inmuebles arrendado a socios y familiares.

Durante años se viene discutiendo, con disparidad de criterios, la cuestión relativa a la afectación de los inmuebles cedidos a socios o familiares en el marco de la actividad económica de una sociedad inmobiliaria, incluso cuando dicha cesión se produce bajo condiciones de mercado. La importancia de esta problemática es evidente, pues resulta determinante para la aplicación de la exención por empresa familiar en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) y de la reducción del 95% en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

El origen de la controversia se encuentra en la redacción del apartado 3 del artículo 6 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales, así como de las participaciones en entidades, para la aplicación de las exenciones correspondientes en el IP. Dicho precepto establece que *“nunca se considerarán elementos afectos los destinados exclusivamente al uso personal del sujeto pasivo o de cualquiera de los integrantes del grupo de parentesco a que se refiere el artículo 5 del presente Real Decreto o aquellos que estén cedidos, por precio inferior al de mercado, a personas o entidades vinculadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades”*.

De esta forma, se plantea el dilema interpretativo entre los elementos destinados al uso personal y aquellos cedidos por un precio inferior al de mercado, quedando sin resolver qué sucede en los supuestos en los que la empresa arrienda inmuebles a sus socios o familiares a precio de mercado.

La resolución de esta cuestión se ha dividido en dos planos: por un lado, respecto al Impuesto sobre el Patrimonio, de carácter estatal; y por otro, respecto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, de carácter autonómico.

En relación con el IP, la Dirección General de Tributos, en sus consultas vinculantes [V1255-20](#) y [V1036-22](#), matizó el criterio hasta ese momento defendido y admitió que, a efectos del IP, sí resultaba posible su afectación siempre que el arrendamiento se efectuara a precio de mercado en el marco de un contrato de arrendamiento, aun cuando los arrendatarios fueran socios o familiares.

Este cambio fue recogido por el TSJ de Cataluña en su sentencia de 10 de marzo de 2025 (ECLI:ES:TSJCAT:2025:1733), en la que extrapoló la anterior doctrina administrativa referida al IP, a un supuesto del ámbito del ISD.

No obstante, el Tribunal Económico-Administrativo Central, en su resolución de 23 de julio de 2025 (00/07134/2023/00/01), se pronunció sobre esta cuestión aclarando que, el hecho de que una consulta de la DGT arroje luz sobre un impuesto estatal no implica que dicho criterio pueda trasladarse automáticamente a un impuesto autonómico como el ISD. En este último caso, corresponde a cada Comunidad Autónoma la determinación del criterio aplicable en virtud de su propia regulación.

En dicha sentencia, el TEAC reiteró la interpretación del precepto autonómico previsto en el Decreto 414/2011 del Reglamento del ISD de Cataluña, ya establecida en anteriores sentencias del TSJ de Cataluña (716/19 de 26 de septiembre y 769/19 de 10 de octubre) y la *Direcció General de Tributs i Joc* (V47/21 bis de 29/07/2022). El tribunal concluye que, un bien de uso personal del transmitente no puede tratarse como afecto a la actividad a efectos del ISD (catalán), ni siquiera si se arrienda a precio de mercado; este límite solo opera en operaciones con personas o entidades vinculadas.

“En ningún caso podrá considerarse que, si el bien estaba destinado exclusivamente al uso personal del transmitente y fue arrendado por precio igual o superior al de mercado, el bien se encuentra afecto pues, de acuerdo con lo previsto en dicho artículo, no se establece posibilidad alguna de que una contraprestación superior a la de mercado implique considerar la afectación, límite que si se establece respecto a las personas o entidades vinculadas.”

En conclusión, existe una interpretación claramente distinta entre el IP y el ISD en relación con la afectación de inmuebles cedidos a socios y familiares. Esta divergencia de criterios podría dar lugar a que un socio pudiera considerar afecto, a efectos de la exención en el IP, el inmueble cedido a valor de mercado, mientras que, en caso de fallecimiento, dicho inmueble no se considerara bien afecto a los efectos de la reducción por empresa familiar en el ISD catalán.

Desde **Allyon ETL** contamos con una amplia experiencia en la aplicación práctica de estos criterios, así como en la defensa de nuestros clientes en procedimientos de comprobación e inspección. En particular, en nuestra área de Empresa Familiar ayudamos a evaluar el impacto que esta resolución podría tener en la estructura patrimonial de nuestros clientes y a adaptar su estrategia de forma eficiente, alineándola con la normativa y los criterios administrativos actualmente vigentes.