

# Máxima incertidumbre para la empresa familiar inmobiliaria

**FALLO/** Una sentencia del TSJ catalán choca con el criterio del TEAC sobre el alquiler de inmuebles a familiares y aviva el debate sobre la exención en Patrimonio y Sucesiones.

Ignacio Faes. Madrid

El panorama fiscal para las empresas familiares dedicadas al arrendamiento de inmuebles se vuelve aún más complejo e incierto. Una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (TSJC), a la que ha tenido acceso EXPANSIÓN y fechada el 10 de marzo, contradice frontalmente un criterio establecido previamente por el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC).

La controversia gira en torno a una cuestión clave: si los inmuebles que una sociedad familiar alquila a sus propios socios o familiares directos deben considerarse "afectos" a la actividad económica, incluso cuando dicho alquiler se realiza a precios de mercado. La consideración de "afecto" es crucial, ya que es un requisito indispensable para poder beneficiarse de la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) y, consecuentemente, de la importante bonificación aplicable a las empresas familiares en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

El TEAC había sido tajante al respecto, concluyendo que estos inmuebles alquilados a familiares no se consideraban afectos a la actividad empresarial, cerrando la puerta a dichos beneficios fiscales en esos casos específicos, independientemente de que la renta pactada fuera la de mercado. "Este criterio suponía un revés para muchas estructuras empresariales familiares", señala Joan Pons, socio del área Fiscal de Audiconultores ETL Global.



Está en juego una importante bonificación para las empresas familiares.

Sin embargo, el TSJ de Cataluña, en su sentencia, ha adoptado una postura diametralmente opuesta. Desestima un recurso interpuesto por la Generalitat de Cataluña, que defendía el criterio restrictivo similar al del TEAC. La base de la decisión del TSJC no radica en una nueva interpretación de la ley, sino en la aplicación directa de una consulta vinculante emitida por la Dirección General de Tributos (DGT).

Concretamente, el TSJC se apoya en la consulta V1255/2020, de 5 de mayo de 2020. En dicha consulta, la DGT manifestó que "si los inmuebles que se arriendan por la entidad a miembros del

**El criterio del TEAC, tumbado por el TSJ, suponía un revés para muchas estructuras empresariales**

**Los fiscalistas señalan la urgencia de una clarificación, bien a través del Supremo o de una reforma legal**

grupo familiar lo son a valor de mercado, pueden considerarse necesarios para la obtención de rendimientos y, por tanto, considerar que están afectos".

"La verdad es que se trata de una cuestión muy importante y sólo se está generando inseguridad jurídica", afirma Joan Pons. "La DGT dice que sí están afectos, la Generalitat no, el TEAC no, ahora el TSJC dice que sí, basándose en la Dirección General de Tributos", añade. "Es una auténtica locura. El asunto tiene que llegar al Tribunal Supremo para acabar con esta inseguridad, o bien que sea el legislador quien redacte una norma clara", apostilla.



El fallo es de 10 de marzo de 2025.

## Así es el criterio del TSJ catalán y sus consecuencias para la empresa

El TSJ catalán fundamenta su fallo recordando el artículo 89.1 de la Ley General Tributaria (LGT). Este artículo establece que las respuestas a consultas tributarias escritas tienen carácter vinculante para la Administración tributaria en su relación con el consultante. Además, y de forma crucial para este caso, obliga a los órganos de aplicación de los tributos a aplicar los criterios de dichas consultas a cualquier contribuyente, siempre que exista identidad entre los hechos y circunstancias del caso y los de la

consulta respondida. En esencia, el TSJ considera que la Dirección General de Tributos ya fijó un criterio vinculante favorable a la afectación en 2020 y que la Administración (en este caso, representada por la Generalitat en su recurso) debe acatarlo. La cuestión es de gran calado económico y afecta a la planificación patrimonial y sucesoria de numerosas familias empresarias en España. La

inseguridad jurídica resultante es máxima para las empresas familiares que operan en el sector inmobiliario sobre el criterio deben seguir. Bien el del TEAC, más restrictivo, o de la DGT.

## LA VISIÓN DEL EXPERTO

# Cotejar los datos fiscales que tiene Hacienda: imprescindible



Miguel Ángel Solís Mariscal

Hoy arranca la campaña de la Declaración de la Renta 2025 y frente al impulso que pueden tener muchos contribuyentes para confirmar el borrador propuesto por la Agencia Tributaria sólo podemos transmitir un mensaje de cautela. Cada vez se vuelve más imprescindible cotejar los datos fiscales que obran en poder de Hacienda, datos fiscales que están a disposición de los contribuyentes desde el pasado 19 de marzo.

Por ello, antes de realizar la declaración, o bien, trasladarlo a un profesional, conviene poder acceder a dichos datos y revisarlos. Principalmente para evitar liquidaciones complementarias por no imputar información correcta y segundo porque no siempre dicha información está correcta o bien, es incompleta, y puede existir situaciones donde podemos tener derecho a poder aplicar deducciones y bonificaciones que nos permitan reducir el coste tributario.

En la tarea de cotejar los datos fiscales que obran en poder de la AEAT es conveniente consultarlos antes de nada aunque bien es cierto que se están actualizando continuamente a medida que la AEAT va recibiendo información de terceros y revisarlos para asegurarte de que son correctos. Si encuentras algún error, puedes corregirlo antes de presentar tu declaración.

Algunos de los datos a revisar son, en materia de datos personales y familiares: la fecha de nacimiento de cada uno de la unidad familiar y relación que tiene cada uno con el titular de la declaración; el domicilio fiscal donde residen, así como la referencia catastral del inmueble; el grado de minusvalía de alguno/s de los miembros de la unidad familiar, si es el caso y si conviven ascendientes mayores de 65 años o que dispongan de una minusvalía mayor del 33%.



Continuamos con los datos económicos: salarios, pensiones, prestaciones por desempleo, ingreso mínimo vital, etc.; referencia catastral de todos los inmuebles, su titularidad, así como su uso; rendimientos de actividades económicas; ingresos de alquileres; intereses procedentes de productos financieros; existencia de operaciones de compra-venta de activos mobiliarios e inmobiliarios, entre otros y gastos deducibles: seguridad social, mutualidades, intereses pagos procedente de préstamos hipotecarios que financien viviendas en propiedad o alquiladas, donaciones, aportaciones a planes de pensiones, etc.

Todo ello sin olvidar las retenciones o pagos a cuentas, esas cantidades que ya han sido descontadas de tus ingresos, como el IRPF aplicado en nóminas y pensiones; retenciones procedentes de intereses cobrados de productos financieros; retenciones de ingresos cobrados procedentes de Arrendamientos de inmuebles y pagos a cuenta realizados durante el ejercicio de una actividad económica o retenciones de tus facturas si realizas una actividad profesional.

Recuerde que la declaración de la renta es una obligación, pero también una oportunidad para gestionar mejor tus finanzas.

Director del área fiscal en GEFISCAL ETL GLOBAL.