



---

# CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

---

ATS 4335/2026

---

Consideración como afectos de los inmuebles cedidos a  
socios o familiares en sociedades inmobiliarias

26/05/2026

Documento original adjunto.

---

Este documento se difunde con fines informativos.  
El contenido original no ha sido modificado ni alterado.  
*Fuente: Consejo General del Poder Judicial*



Roj: **ATS 4335/2026 - ECLI:ES:TS:2026:4335A**

Id Cendoj: **28079130012026200969**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/04/2026**

Nº de Recurso: **3933/2025**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **SANDRA MARIA GONZALEZ DE LARA MINGO**

Tipo de Resolución: **Auto**

**TRIBUNAL SUPREMO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN: PRIMERA**

**A U T O**

Fecha del auto: 29/04/2026

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 3933/2025

Materia: RENTA Y RENTA NO RESIDENTES

Submateria:

Fallo/Acuerdo: Auto Admisión

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> Sandra María González de Lara Mingo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurelia Lorente Lamarca

Secretaría de Sala Destino: 002

Transcrito por: RMG

Nota:

R. CASACION núm.: 3933/2025

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> Sandra María González de Lara Mingo

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurelia Lorente Lamarca

**TRIBUNAL SUPREMO**

**SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO**

**SECCIÓN: PRIMERA**

**A U T O**

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Pablo Lucas Murillo de la Cueva, presidente

D. José Luis Requero Ibáñez

D.<sup>a</sup> Ángeles Huet De Sande

D.<sup>a</sup> Sandra María González de Lara Mingo



D.<sup>a</sup> Pilar Cancer Minchot

En Madrid, a 29 de abril de 2026.

## HECHOS

### PRIMERO.- Proceso de instancia y resolución judicial recurrida.

1.La Generalidad de Cataluña, representada y asistida por el Letrado de la Generalidad interpuso el recurso contencioso-administrativo tramitado como procedimiento ordinario n.º 109/2023, contra la resolución dictada el 10 de noviembre de 2022 por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña [«TEARC»], por la que se estimó en parte la reclamación económico-administrativa n.º NUM000 formulada por D. Patricio , contra la liquidación practicada por el concepto de Impuesto sobre el Patrimonio [«IP»] correspondiente al ejercicio 2013.

2.La sentencia n.º 768/2025, de 10 de marzo de 2025, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, desestimó el recurso contencioso-administrativo, tramitado como procedimiento ordinario n.º 109/2023.

### SEGUNDO.- Preparación del recurso de casación.

1.La Generalidad de Cataluña, representada y asistida por el Letrado de la Generalidad, preparó recurso de casación contra la mencionada sentencia en el que, tras justificar la concurrencia de los requisitos reglados de plazo, legitimación y recurribilidad de la resolución impugnada, identificó como infringido el artículo 6.3 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio [«RD 1704/1999»], (BOE de 6 de noviembre).

2.Razona que tales infracciones han sido relevantes y determinantes de la decisión adoptada en la resolución recurrida, y, subraya que la norma que entiende vulnerada forma parte del Derecho estatal o del de la Unión Europea.

3.Considera que concurre interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia porque se da la circunstancia contemplada en la letra a), del artículo 88.2 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa [«LJCA»], así como la presunción contenida en el artículo 88.3, letra a), de la LJCA.

4.Por todo lo expuesto reputa conveniente un pronunciamiento del Tribunal Supremo, que esclarezca:

«En relación con la tributación de las participaciones sociales a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y, en particular, con la aplicación de la exención prevista en el art. 4.8 Dos de la LIP, determinar que los bienes cedidos al uso personal del sujeto pasivo o de cualquiera de los integrantes del grupo de parentesco a que se refiere el artículo 5 del RD 1704/1999, nunca se consideran elementos afectos a la actividad económica de la sociedad, independientemente de las condiciones en que se hiciere la cesión, de conformidad con lo previsto en el art. 6.3 in fine del citado RD».

5.No aporta razones específicas y distintas de las que derivan de lo expuesto para fundamentar el interés casacional objetivo con el objeto de justificar la conveniencia de un pronunciamiento del Tribunal Supremo.

### TERCERO.- Auto teniendo por preparado el recurso de casación y personación de las partes ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo.

1.La Sala *a quo* tuvo por preparado el recurso de casación por medio de auto de 14 de mayo de 2025, habiendo comparecido el Letrado de la Generalitat en representación y defensa de la Generalidad de Cataluña, -como parte recurrente-, ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, dentro del plazo de 15 días señalado en el artículo 89.5 LJCA.

2.De igual modo lo han hecho como partes recurridas el Abogado del Estado en la representación que le es propia y la representación procesal de D. Patricio .

Es Magistrado Ponente la Excm.a Sra. D.<sup>a</sup> Sandra María González de Lara Mingo, Magistrada de la Sección.

## RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

### PRIMERO.- Requisitos formales del escrito de preparación.



1. En primer lugar, desde un punto de vista formal, debe señalarse que el escrito de preparación ha sido presentado en plazo ( artículo 89.1 LJCA), contra sentencia susceptible de casación ( artículo 86 LJCA, apartados 1 y 2) y por quien está legitimado, al haber sido parte en el proceso de instancia ( artículo 89.1 LJCA), habiéndose justificado tales extremos y los demás requisitos exigidos en el artículo 89.2 LJCA.

2. De otro lado, se han identificado debidamente las normas cuya infracción se imputa a la resolución de instancia, cumpliéndose con la carga procesal de justificar la necesidad de su debida observancia en el proceso de instancia, así como su relevancia en el sentido del fallo.

## **SEGUNDO.- Cuestiones litigiosas y marco jurídico.**

1. Un análisis del expediente administrativo y de las actuaciones judiciales nos lleva a destacar como **hechos importantes** para decidir sobre la admisión a trámite del recurso de casación los siguientes:

### **1.1. Autoliquidación del Impuesto sobre el Patrimonio.**

D. Romulo falleció el 28 de noviembre de 2014 y nombró heredero universal a su hijo D. Patricio .

El Sr. Romulo , si bien había presentado en su día la correspondiente autoliquidación del Impuesto sobre el Patrimonio [«IP»], no tributó, en primer lugar, porque la base imponible declarada ascendía a 133.208,30 euros -el mínimo exento era de 500.000 euros- y, en segundo término, había declarado tener participaciones de la entidad no cotizada Comercio, Comunicación y Servicios, S.L., por importe de 5.240.400,54 euros que no tributaban por estar exentas de acuerdo con el artículo 4.8 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio [«IP»].

### **1.2. Incoación de acta de disconformidad.**

En relación con dicha autoliquidación, la Administración tributaria acordó el inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación.

El 19 de marzo de 2019 la Inspección de la Agencia Tributaria Catalana [«ATC»] incoó a D. Patricio -en calidad de sucesor de D. Romulo - el acta A02 n.º NUM001 por razón del Impuesto sobre el Patrimonio [«IP»] correspondiente al ejercicio 2013, que fue firmada en disconformidad por el representante del obligado tributario.

La regularización practicada hacía referencia a las participaciones de la entidad CCS, pues aunque se admitió que se podía acoger a la exención, al realizar una actividad económica (alquiler de inmuebles), dicha exención no podía ser completa, pues se comprobó que en el activo figuraban partidas no afectas a la actividad.

En primer lugar y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16 de la LIP, el valor de las participaciones se cuantificó en 4.216.860,77 euros (el valor teórico del último balance).

En segundo lugar, los activos no afectos consistieron en:

Parking en DIRECCION000 (Barna).....	15.616,33 euros
Vivienda DIRECCION001 (Barna) .....	353.034,51 euros
Vivienda en DIRECCION000 (Barna).....	165.680,20 euros
Vivienda y aparcamiento Esplugues de Llobregat...	238.837,37 euros
Nuda Propiedad piso en DIRECCION002 (Barna).....	118.469,39 euros
Vivienda en Cadaqués.....	1.102.439,51 euros
Vivienda en Montbrí del Camp.....	182.987,33 euros
Total.....	2.175.064,64 euros

### **1.3. Acuerdo de Liquidación.**

El 5 de junio de 2019, el Jefe de la Inspección Territorial de la Generalidad de Cataluña dictó acuerdo de liquidación por el que confirmó la propuesta formulada por el actuario, rectificando el cálculo de los intereses de demora. Como consecuencia de ello, la deuda tributaria finalmente ascendió a 13.939,76 euros, notificándose el citado acuerdo el 3 de julio de 2019.

### **1.4. Interposición de reclamación económico-administrativa.**

Contra el mencionado acuerdo de liquidación D. Patricio interpuso la reclamación económico-administrativa n.º NUM000 , ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña [«TEARC»].

El 10 de noviembre de 2022 el Tribunal Regional de Cataluña [«TEARC»] dictó resolución por la que estimó en parte la mencionada reclamación. El TEARC justifica la estimación parcial de la reclamación en el fundamento de derecho quinto al interpretar el artículo 6.3 del RD 1704/1999, a cuyo tenor:

«En este caso, tal como se ha reflejado en los hechos, la Inspección consideró que, si bien, la citada entidad, Comercio Comunicación y Servicios SL, cumplía con los requisitos señalados en el citado art. 4.8 de la LIP para disfrutar de la exención, pues realizaba una actividad económica, no obstante ésta exención no podía ser plena, pues se comprobó que parte del activo no podía calificarse como afecto a la actividad por estar a disposición del titular de la entidad o de personas del grupo familiar (nietos).

[...]

La Inspección argumenta que el último párrafo del citado art. 6.3 excluye de la afectación de la actividad económica que realizase la entidad, que pretende la exención, aquellos elementos que: 1) Estuviesen destinados al uso personal del sujeto pasivo. 2) Estuviesen destinados al uso personal del grupo familiar del sujeto pasivo. 3) Estuviesen cedidos, por un precio inferior al de mercado, a personas vinculadas conforme el Impuesto sobre Sociedades. Interpretando que aquellos bienes destinados al uso personal, del sujeto pasivo o de su grupo familiar, nunca podrán estar afectos por disposición normativa, aunque estuviesen arrendados a precio de mercado, pues consideraba que una interpretación diferente supondría dejar sin contenido los dos primeros supuestos. Este Tribunal no comparte dicha interpretación pues considera que cuando la norma hace referencia a los elementos "destinados exclusivamente al uso personal" se refiere a aquellos bienes que se utilizan sin generar contraprestación alguna, para diferenciarlos de los bienes cedidos por un precio inferior al de mercado. Es decir, diferencia los bienes cedidos gratuitamente de los cedidos por un precio inferior al de mercado. Con independencia de lo anterior, hay que señalar que la DGT en la consulta NUM002 de 5 de mayo, ha tratado este tema, concluyendo que en el caso de una entidad que arrienda a precios de mercado inmuebles de su propiedad a miembros del grupo familiar, dichos inmuebles deben de considerarse afectos. En dicha consulta también se puntualiza que sería cuestión diferente que dichos inmuebles fuesen cedidos a miembros del grupo familiar o destinados al uso personal de los mismos al margen de un contrato de arrendamiento realizado a precio de mercado por la entidad en el desarrollo de la actividad económica de arrendamiento. Criterio que comparte esta Instancia.

En conclusión y a tenor de lo expuesto, dado que la Inspección en ningún momento cuestionó que los arrendamientos de los citados inmuebles no se hubiesen realizado a precios de mercado, este Tribunal considera que hay que estimar la pretensión del reclamante en este punto y calificar dichos inmuebles como afectos a la actividad de la citada sociedad».

### **1.5. Interposición del recurso contencioso-administrativo.**

La Generalidad de Cataluña interpuso recurso contencioso-administrativo contra la mencionada resolución, que se tramitó con el n.º 109/2023 ante la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

La *ratio decidende* de la sentencia sobre este particular se contiene en el Fundamento de Derecho Cuarto con el siguiente tenor literal:

«Pues bien, este Tribunal no desconoce las sentencias invocadas por la recurrente y dictadas por la Sección 2ª de esta Sala de lo contencioso administrativo del TSJC de fecha 26/9/2019 ( RO. 377/2016) y 10/10/2019 (RO. 353/2019). En las misma se señala que "el precepto deja bien claro los dos supuestos a los que se refiere: "1) 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 (ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción) y, 2) que tampoco se consideran elementos afectos los 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".

Sin embargo y con posterioridad al dictado de tales sentencias, la DGT en la consulta NUM002 de fecha 5/5/2020 ha tratado este tema, esto es, si en el arrendamiento de bienes inmuebles de una sociedad familiar (que se dedica a la promoción inmobiliaria) a miembros del grupo familiar, dichos bienes siguen teniendo la consideración de afectos a fin de aplicar la exención del art. 4.8 de la ley del IP o si les sería de aplicación la exclusión prevista en el art. 6.3 del RD 1704/1999. Dicha consulta concluye que, si los inmuebles que se arriendan por la entidad a miembros del grupo familiar lo son a valor de mercado, pueden considerarse necesarios para la obtención de rendimientos y, por tanto, considerar que están afectos. Por el contrario, si los inmuebles fueran cedidos a miembros del grupo de parentesco o destinados a uso personal de los mismos al margen de un contrato de arrendamiento a precio de mercado, no estarían afectos a la actividad empresarial.



Llegados a este punto, procede recordar que el art. 89.1 de la LGT señala que la contestación a las consultas tributarias escritas "tendrá efectos vinculantes, en los términos previstos en este artículo, para los órganos y entidades de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos en su relación con el consultante" y que "los órganos de la Administración tributaria encargados de la aplicación de los tributos deberán aplicar los criterios contenidos en las consultas tributarias escritas a cualquier obligado, siempre que exista identidad entre los hechos y circunstancias de dicho obligado y los que se incluyan en la contestación a la consulta". Por tanto, la ATC ha de seguir el criterio dispuesto en la consulta de referencia y no practicar liquidaciones en base a un criterio distinto del establecido por la DGT.

Descendiendo al presente supuesto y dado que no se ha cuestionado que los arrendamientos de bienes inmuebles a los familiares no se hubieran realizado a precio de mercado, procede entender que dichos inmuebles están afectos a la actividad de la entidad COMERCIO, COMUNICACIÓN Y SERVICIOS SL. Otra cosa sería que se hubieran cedido sin contrato o que se hubieran arrendado a un precio notablemente inferior de mercado. En este caso, tales inmuebles no estarían afectos porque la cesión no generaría contraprestación económica para el obligado tributario».

La citada sentencia constituye el objeto del presente recurso de casación.

2.El presente recurso de casación plantea la necesidad de interpretar los siguientes **preceptos legales**.

2.1.El artículo 4. 8. Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio que dispone:

«Estarán exentos de este Impuesto:

La plena propiedad, la nuda propiedad y el derecho de usufructo vitalicio sobre las participaciones en entidades, con o sin cotización en mercados organizados, siempre que concurren las condiciones siguientes:

a) Que la entidad, sea o no societaria, no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Se entenderá que una entidad gestiona un patrimonio mobiliario o inmobiliario y que, por lo tanto, no realiza una actividad económica cuando concurren, durante más de 90 días del ejercicio social, cualquiera de las condiciones siguientes:

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.

A los efectos previstos en esta letra:

Para determinar si existe actividad económica o si un elemento patrimonial se encuentra afecto a ella, se estará a lo dispuesto en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tanto el valor del activo como el de los elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas será el que se deduzca de la contabilidad, siempre que ésta refleje fielmente la verdadera situación patrimonial de la sociedad.

A efectos de determinar la parte del activo que está constituida por valores o elementos patrimoniales no afectos:

1.º No se computarán los valores siguientes:

Los poseídos para dar cumplimiento a obligaciones legales y reglamentarias.

Los que incorporen derechos de crédito nacidos de relaciones contractuales establecidas como consecuencia del desarrollo de actividades económicas.

Los poseídos por sociedades de valores como consecuencia del ejercicio de la actividad constitutiva de su objeto.

Los que otorguen, al menos, el cinco por ciento de los derechos de voto y se posean con la finalidad de dirigir y gestionar la participación siempre que, a estos efectos, se disponga de la correspondiente organización de medios materiales y personales, y la entidad participada no esté comprendida en esta letra.

2.º No se computarán como valores ni como elementos no afectos a actividades económicas aquellos cuyo precio de adquisición no supere el importe de los beneficios no distribuidos obtenidos por la entidad, siempre que dichos beneficios provengan de la realización de actividades económicas, con el límite del importe de los beneficios obtenidos tanto en el propio año como en los últimos 10 años anteriores. A estos efectos, se asimilan a los beneficios procedentes de actividades económicas los dividendos que procedan de los valores a que se refiere el último inciso del párrafo anterior, cuando los ingresos obtenidos por la entidad participada procedan, al menos en el 90 por ciento, de la realización de actividades económicas.



b) Que la participación del sujeto pasivo en el capital de la entidad sea al menos del 5 por 100 computado de forma individual, o del 20 por 100 conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

c) Que el sujeto pasivo ejerza efectivamente funciones de dirección en la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de los rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal.

A efectos del cálculo anterior, no se computarán entre los rendimientos empresariales, profesionales y de trabajo personal, los rendimientos de la actividad empresarial a que se refiere el número uno de este apartado.

Cuando la participación en la entidad sea conjunta con alguna o algunas personas a las que se refiere la letra anterior, las funciones de dirección y las remuneraciones derivadas de la misma deberán de cumplirse al menos en una de las personas del grupo de parentesco, sin perjuicio de que todas ellas tengan derecho a la exención.

La exención sólo alcanzará al valor de las participaciones, determinado conforme a las reglas que se establecen en el artículo 16.º de esta Ley, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos necesarios para el ejercicio de la actividad empresarial o profesional, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad, aplicándose estas mismas reglas en la valoración de las participaciones de entidades participadas para determinar el valor de las de su entidad tenedora».

**2.2.** También será preciso interpretar los artículos 4, 5 y 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 y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio que señalan:

«Artículo 4. Participaciones en entidades.

1. Quedarán exentas en el Impuesto sobre el Patrimonio las participaciones en entidades cuya titularidad corresponda directamente al sujeto pasivo, siempre que se cumplan las demás condiciones señaladas en el artículo siguiente.

A estos efectos, se entenderá por participación la titularidad en el capital o patrimonio de una entidad.

2. En el caso de existencia de un derecho de usufructo de las participaciones en entidades, diferenciado de la nuda propiedad, sólo tendrá derecho a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio el nudo propietario, siempre que concurran en el mismo todas las condiciones para que sea de aplicación la exención».

«Artículo 5. Condiciones de la exención en los supuestos de participaciones en entidades.

1. Para que resulte de aplicación la exención a que se refiere el artículo anterior, habrán de concurrir las siguientes condiciones:

a) Que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario. Se entenderá que una entidad no gestiona un patrimonio mobiliario o inmobiliario y que, por lo tanto, realiza una actividad económica cuando, por aplicación de lo establecido en el artículo 75 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, dicha entidad no reúna las condiciones para considerar que más de la mitad de su activo está constituido por valores o es de mera tenencia de bienes.

b) Que, cuando la entidad revista forma societaria, no concurran los supuestos establecidos en el artículo 75 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, salvo que se trate del recogido en el párrafo b) del apartado 1 de dicho artículo.

c) Que la participación del sujeto pasivo en el capital de la entidad sea al menos del 15 por 100, computada de forma individual, o del 20 por 100 conjuntamente con su cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción.

d) Que el sujeto pasivo ejerza efectivamente funciones de dirección en el seno de la entidad, percibiendo por ello una remuneración que represente más del 50 por 100 de la totalidad de sus rendimientos del trabajo y de actividades económicas. A tales efectos, no se computarán los rendimientos de las actividades económicas cuyos bienes y derechos afectos disfruten de exención en este impuesto.

Se considerarán funciones de dirección, que deberán acreditarse fehacientemente mediante el correspondiente contrato o nombramiento, los cargos de: Presidente, Director general, Gerente, Administrador, Directores de Departamento, Consejeros y miembros del Consejo de Administración u órgano de administración equivalente, siempre que el desempeño de cualquiera de estos cargos implique una efectiva intervención en las decisiones de la empresa.



Cuando la participación en la entidad sea conjunta con alguna o algunas de las personas a las que se refiere el párrafo c) de este apartado, las funciones de dirección y las remuneraciones derivadas de la misma deberán cumplirse al menos en una de las personas del grupo de parentesco, sin perjuicio de que todas ellas tengan derecho a la exención.

En ningún caso será de aplicación esta exención a las participaciones en instituciones de inversión colectiva.

2. Cuando una misma persona sea directamente titular de participaciones en varias entidades y en ellas concurren las restantes condiciones enumeradas en los párrafos a), b), c) y d) del apartado anterior, el cómputo del porcentaje a que se refiere el párrafo d) se efectuará de forma separada para cada una de dichas entidades.

A tal efecto, para la determinación del porcentaje que representa la remuneración por las funciones de dirección ejercidas en cada entidad respecto de la totalidad de los rendimientos del trabajo y por actividades económicas del sujeto pasivo, no se incluirán los rendimientos derivados de las funciones de dirección en las otras entidades».

«Artículo 6. Valoración de las participaciones y determinación del importe de la exención.

1. La exención sólo alcanzará al valor de las participaciones, determinado conforme a las reglas establecidas en el artículo 16.º de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, en la parte que corresponda a la proporción existente entre los activos afectos al ejercicio de una actividad económica, minorados en el importe de las deudas derivadas de la misma, y el valor del patrimonio neto de la entidad.

2. Tanto el valor de los activos como el de las deudas de la entidad, será el que se deduzca de su contabilidad, siempre que ésta refleje fielmente la verdadera situación patrimonial de la entidad, determinándose dichos valores, en defecto de contabilidad, de acuerdo con los criterios del Impuesto sobre el Patrimonio.

3. Para determinar si un elemento patrimonial se encuentra o no afecto a una actividad económica, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias, salvo en lo que se refiere a los activos previstos en el inciso final del párrafo c) del apartado 1 de dicho artículo, que, en su caso, podrán estar afectos a la actividad económica. 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».

### TERCERO.- Verificación de la concurrencia de interés casacional objetivo en el recurso.

1. Concorre en el recurso interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, porque en la sentencia recurrida se han aplicado normas que sustentan la razón de decidir sobre las que no existe jurisprudencia del Tribunal Supremo [ artículo 88.3.a) de la LJCA], y porque esta cuestión jurídica está siendo resuelta de forma contradictoria por distintos órganos jurisdiccionales [ artículo 88.2.a) de la LJCA], lo que hace conveniente un pronunciamiento del Tribunal Supremo que las esclarezca, en beneficio de la seguridad jurídica y de la consecución de la igualdad en la aplicación judicial del Derecho ( artículos 9.3 y 14 CE).

2. El presente recurso de casación suscita una cuestión estrictamente jurídica relativa a la interpretación del inciso final del artículo 6.3 del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, en conexión con el artículo 4.8. Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio. En esencia, se trata de determinar si los bienes inmuebles de titularidad de una entidad cuya actividad económica consiste en el arrendamiento, cuando son cedidos al propio sujeto pasivo o a integrantes del grupo de parentesco a que se refiere el artículo 5 del citado reglamento, quedan excluidos en todo caso de la consideración de elementos afectos por razón de ese uso personal, o si, por el contrario, pueden reputarse afectos cuando la cesión se articula mediante contrato oneroso y a valor de mercado. Esa es, precisamente, la divergencia interpretativa que aflora en el proceso de instancia y que se proyecta sobre el fundamento decisorio de la sentencia recurrida.

3. Concorre, en primer término, la circunstancia contemplada en el artículo 88.2.a) de la LJCA, pues la cuestión debatida ha sido resuelta de forma contradictoria por órganos jurisdiccionales distintos y, de manera singularmente significativa, por Secciones diferentes de una misma Sala. En efecto, la sentencia aquí recurrida, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, se aparta expresamente del criterio seguido por la Sección Segunda de esa misma Sala en las sentencias de 26 de septiembre de 2019 y 10 de octubre de 2019 -invocadas en el proceso- que habían entendido que los bienes destinados exclusivamente al uso personal del sujeto pasivo o de sus familiares, no podían ser considerados afectos con independencia de que existiera o no cesión a precio de mercado. En las mencionadas resoluciones se señala que:



«[...] el precepto deja bien claro los dos supuestos a los que se refiere: "1) 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 (ascendientes, descendientes o colaterales de segundo grado, ya tenga su origen el parentesco en la consanguinidad, en la afinidad o en la adopción) y, 2) que tampoco se consideran elementos afectos los 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.

A pesar de la claridad del precepto, el TEARC realiza una interpretación forzada que le lleva a mezclar los dos supuestos y a afirmar que ante la prueba del precio de cesión (claramente innecesario para el caso que nos ocupa), rechazar la regularización efectuada por la Administración tributaria. Ello no resulta aceptable, y con la estimación igualmente del segundo motivo de impugnación se impone la estimación íntegra del recurso formulado por la ADVOCADA DE LA GENERALITAT» [vid. Sentencias núm. 769/2019, de 10 de octubre, Sección Segunda, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Fundamento Jurídico Tercero, ECLI: ES:TSJCAT:2019:9248; y, núm. 716/2029, de 26 de septiembre, Sección Segunda, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Fundamento Jurídico Cuarto, ECLI:ES:TSJCAT:2019:10628].

En este sentido -según pone de relieve la parte recurrente- la doctrina de esta Sala ha admitido reiteradamente que, a efectos del artículo 88.2.a) de la LJCA, pueden operar como término idóneo de contraste las sentencias procedentes de secciones distintas de una misma Sala, porque la función nomofiláctica del recurso de casación persigue también preservar la uniformidad interpretativa dentro del propio orden jurisdiccional y evitar respuestas incompatibles ante una misma cuestión, en pos de la seguridad jurídica y de la consecución de la igualdad en la aplicación del Derecho, ex artículos 9.3 y 14 CE [vid., entre otros, el ATS de 17 de diciembre de 2020, rec. 3212/2020, (ECLI:ES:TS:2020:12400A)].

**4.** La sentencia recurrida, por el contrario, asume la tesis de que el arrendamiento a valor de mercado permite apreciar la afección del inmueble a la actividad económica de la entidad, apoyándose para ello en una consulta administrativa posterior a aquellas sentencias, a saber, la consulta de la Dirección General de Tributos, de 5 de mayo de 2020, NUM002, según la cual:

«[...] el apartado 3 del artículo 6 del Real Decreto 1704/1999 excluye de ser considerados afectos aquellos elementos destinados exclusivamente al uso personal del sujeto pasivo o cualquiera de los integrantes de su grupo de parentesco, así como aquellos que estén cedidos por precio inferior al de mercado a personas o entidades vinculadas de acuerdo con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En el presente caso, se cuestiona si los bienes inmuebles que van a ser arrendados por la entidad A a miembros del grupo familiar del consultante podrían ser considerados elementos afectos o si les sería de aplicación la exclusión prevista en el artículo 6.3 del RD 1704/1999. De acuerdo con los hechos descritos en el escrito de consulta, en este caso, los bienes inmuebles serían arrendados a valor de mercado dentro de la actividad de arrendamiento desarrollada por la entidad, por lo que se pueden considerar bienes necesarios para la obtención de los rendimientos y por lo tanto, estar afectos a la actividad a efectos de lo previsto en el artículo 4.Ocho.Dos de la LIP. Cuestión distinta sería que los inmuebles fueran cedidos a miembros del grupo de parentesco o destinados al uso personal de los mismos al margen de un contrato de arrendamiento realizado a precio de mercado por la entidad dentro del desarrollo de la actividad económica de arrendamiento».

A renglón seguido, la propia sentencia recurrida conecta de forma inmediata dicho criterio administrativo con el valor vinculante que el artículo 89.1 de la Ley General Tributaria atribuye a las contestaciones a consultas tributarias, razonando que, existiendo identidad entre los hechos contemplados en la consulta y los del supuesto enjuiciado, la Administración tributaria autonómica venía obligada a aplicar el criterio allí establecido y, por ende, a reputar afectos los inmuebles arrendados a familiares a precio de mercado. De este modo, la contradicción que se denuncia no presenta un carácter secundario, sino que incide directamente tanto sobre el significado mismo del inciso final del artículo 6.3 del Real Decreto 1704/1999 como sobre el alcance que, en la resolución del litigio, ha de reconocerse a una consulta administrativa posterior asumida por la sentencia de instancia como fundamento decisivo de su fallo.

**5.** Y si bien es cierto que existe ya doctrina de esta Sala en torno al artículo 6.3 del Real Decreto 1704/1999 -singularmente, la sentada en la sentencia 5/2022, de 10 de enero, rec. 1563/2020-, no lo es menos que aquella jurisprudencia se proyecta sobre una problemática distinta de la que aquí se suscita, pues versa sobre la eventual afección a la actividad económica de determinados activos financieros en el ámbito del régimen fiscal de la empresa familiar. La cuestión ahora planteada presenta, en cambio, un perfil propio y no resuelto por esta Sala, al venir referida a la incidencia que, a efectos de la afección contemplada en el inciso final del artículo 6.3 citado, ha de atribuirse al arrendamiento a valor de mercado de inmuebles cedidos al propio sujeto pasivo o a integrantes de su grupo familiar. A ello se añade que la sentencia recurrida no funda su decisión únicamente en una determinada lectura del precepto reglamentario, sino también en la asunción expresa de la consulta



DGT NUM002 , de 5 de mayo, y en el valor vinculante que anuda a las consultas tributarias escritas el artículo 89.1 de la Ley General Tributaria.

No es ajeno, además, al interés casacional del presente recurso el hecho de que la cuestión suscitada presente una cierta proyección sistemática sobre otras previsiones del ordenamiento tributario relativas a la afección de bienes a una actividad económica; singularmente, sobre el artículo 29.1.b) de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, conforme al cual «no se consideran afectos los bienes de esparcimiento y recreo o, en general, de uso particular del titular de la actividad económica».

En tales condiciones, concurre asimismo la presunción contemplada en el artículo 88.3.a) de la LJCA, pues, aun existiendo jurisprudencia de esta Sala acerca del artículo 6.3 del Real Decreto 1704/1999, no la hay sobre la concreta dimensión interpretativa que aquí se controvierte, esto es, sobre la relevancia que, a efectos de la afección, ha de atribuirse al arrendamiento oneroso a valor de mercado de inmuebles cedidos al sujeto pasivo o a miembros de su grupo familiar y, en conexión con ello, sobre el alcance que deba reconocerse a una consulta administrativa posterior expresamente acogida por la sentencia impugnada al amparo del artículo 89.1 de la Ley General Tributaria.

#### **CUARTO.- Admisión del recurso de casación. Normas objeto de interpretación.**

1.Conforme a lo indicado anteriormente, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88.1 LJCA, en relación con el artículo 90.4 de la misma norma, esta Sección Primera aprecia que este recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, respecto de la siguiente cuestión:

Determinar si, a efectos de la exención prevista en el artículo 4.8. Dos de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, los bienes inmuebles de titularidad de una entidad cuya actividad económica consiste en el arrendamiento, cuando son cedidos al propio sujeto pasivo o a integrantes del grupo de parentesco a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1704/1999, quedan excluidos en todo caso de la consideración de elementos afectos por razón de ese uso personal, o si, por el contrario, pueden reputarse afectos cuando la cesión se articula mediante contrato oneroso y a valor de mercado, todo ello en interpretación de lo dispuesto en el artículo 6.3 del citado Real Decreto.

2.Las normas que, en principio, serán objeto de interpretación son:

2.1.El artículo 4. 8. Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

2.2.Los artículos 4, 5 y 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 y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

#### **QUINTO.- Publicación en la página web del Tribunal Supremo.**

Conforme a lo dispuesto por el artículo 90.7 LJCA, este auto se publicará íntegramente en la página web del Tribunal Supremo.

#### **SEXTO.- Comunicación y remisión.**

Procede comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto, como dispone el artículo 90.6 LJCA, y conferir a las actuaciones el trámite previsto en los artículos 92 y 93 LJCA, remitiéndolas a la Sección Segunda de esta Sala, competente para su sustanciación y decisión de conformidad con las reglas de reparto.

Por todo lo anterior,

#### **La Sección de Admisión acuerda:**

1.º)Admitir el recurso de casación n.º 3933/2025, preparado por la representación procesal de la Generalitat de Catalunya, contra la sentencia n.º 768/2025, de 10 de marzo de 2025, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el recurso n.º 109/2023.

2.º)Declarar que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar si, a efectos de la exención prevista en el artículo 4.8. Dos de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, los bienes inmuebles de titularidad de una entidad cuya actividad económica consiste en el arrendamiento, cuando son cedidos al propio sujeto pasivo o a integrantes del grupo de parentesco a que



se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1704/1999, quedan excluidos en todo caso de la consideración de elementos afectos por razón de ese uso personal, o si, por el contrario, pueden reputarse afectos cuando la cesión se articula mediante contrato oneroso y a valor de mercado, todo ello en interpretación de lo dispuesto en el artículo 6.3 del citado Real Decreto.

**3º)** Identificar como normas jurídicas que, en principio, habrán de ser objeto de interpretación:

**3.1.** El artículo 4. 8. Dos de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.

**3.2.** Los artículos 4, 5 y 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 y de las participaciones en entidades para la aplicación de las exenciones correspondientes en el Impuesto sobre el Patrimonio.

Ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiere el debate finalmente trabado en el recurso, ex artículo 90.4 de la LJCA.

**4º)** Ordenar la publicación de este auto en la página web del Tribunal Supremo.

**5º)** Comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.

**6º)** Remitir las actuaciones para su tramitación y decisión a la Sección Segunda de esta Sala, competente de conformidad con las normas de reparto.

El presente auto, contra el que no cabe recurso alguno, es firme ( artículo 90.5 de la LJCA).

Así lo acuerdan y firman.