

Informe técnico

Doctrina del Tribunal Supremo sobre empresa familiar con actividad inmobiliaria en grupo

STS 186/2026 (Roj: STS 640/2026; ECLI:ES:TS:2026:640) - Sala 3ª, Sección 2ª - 19 de febrero de 2026

Objetivo	Ofrecer una estructura operativa de la STS 186/2026 para empresa familiar con sociedades inmobiliarias/arrendadoras integradas en un grupo.
Cuestión clave	Si el requisito del art. 27.2 LIRPF (empleado a jornada completa para arrendamiento) puede entenderse cumplido cuando los medios humanos están centralizados en otra sociedad del grupo.
Conclusión TS	Sí, cuando existe unidad de medios y integración funcional y económica real de la arrendadora en la actividad del grupo; no basta la pertenencia formal al grupo.

1. Identificación del caso

La sentencia resuelve un recurso de casación relativo a la aplicación de la reducción del 95% en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) por donación de participaciones (art. 20.6 LISD), condicionada a la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) (art. 4.Ocho LIP). La Administración regional limitó el beneficio al considerar que una filial arrendadora no acreditaba actividad económica al no disponer de empleado propio a jornada completa.

2. Idea fuerza para clientes con inmobiliaria en grupo

El Tribunal Supremo confirma un enfoque material: el requisito del art. 27.2 LIRPF actúa como indicio de organización de medios. Si la actividad arrendaticia está integrada de forma real en la actividad económica del grupo y se gestionan medios humanos/materiales de forma centralizada, no cabe exigir mecánicamente que el empleado figure en la nómina de la sociedad arrendadora.

Estructura del informe

Página 2: marco normativo y encaje IP/ISD - **Página 3:** doctrina y criterios de prueba - **Página 4:** extractos de la sentencia y conclusión final.

Marco normativo aplicable y puntos de fricción habituales

2.1. Reducción en ISD por empresa familiar

La reducción del 95% para donaciones de participaciones exige, entre otros requisitos, que dichas participaciones tengan derecho a la exención del IP (art. 20.6 LISD, con remisión al art. 4.Ocho LIP). En la práctica, los conflictos se concentran en la calificación de la entidad como patrimonial o con actividad económica y en la regla de proporcionalidad cuando coexisten activos afectos y no afectos.

2.2. Exención en IP y remisión al IRPF

El art. 4.Ocho.Dos LIP exige que la entidad no tenga por actividad principal la mera gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; y para determinar la existencia de actividad económica remite al IRPF. En arrendamiento de inmuebles, el art. 27.2 LIRPF configura un estándar mínimo de estructura (empleado a jornada completa, en la redacción aplicable por devengo) para considerar el arrendamiento como actividad económica.

2.3. Enfoque de grupo (unidad económica real)

La sentencia incorpora la realidad de los grupos de sociedades (art. 42 del Código de Comercio) y la noción de actividad económica en sede del Impuesto sobre Sociedades (art. 5.1 LIS), como criterios interpretativos para evitar soluciones formalistas en estructuras familiares donde la gestión y los recursos se centralizan en una sociedad de servicios o cabecera.

2.4. Regla operativa: dónde se ‘cumple’ el art. 27.2 LIRPF

La Administración suele sostener que el empleado debe estar contratado por la propia arrendadora. El Tribunal Supremo matiza: la exigencia puede entenderse satisfecha con medios humanos del grupo si existe una verdadera ordenación conjunta de medios y una integración funcional de la sociedad arrendadora en la actividad del grupo. Cuando solo existe pertenencia formal, el cumplimiento debe acreditarse aisladamente en la arrendadora.

Tabla de riesgos típicos (inspección IP/ISD en inmobiliarias familiares)

Riesgo	Qué suele cuestionarse	Mitigación recomendada (evidencia)
Arrendamiento “pasivo”	Ausencia de estructura y de gestión: empleado/medios; contratos simples sin procesos.	Organigrama, descripción de procesos, trazabilidad de tareas y soporte documental de la gestión.
Empleado en otra sociedad	La nómina no está en la arrendadora; se discute el art. 27.2 LIRPF.	Contratos/SLAs intra-grupo, partes de trabajo, asignación de funciones e imputación de costes.
Activos no afectos	Aplicación de proporcionalidad del art. 4.Ocho.Dos LIP.	Inventario de activos, afectación documentada y política de tesorería/préstamos coherente.

Doctrina fijada por el Tribunal Supremo y aplicación práctica

3.1. Doctrina jurisprudencial

El Tribunal Supremo declara que el requisito del art. 27.2 LIRPF puede entenderse cumplido cuando la actividad arrendaticia se integra realmente en una actividad económica conjunta del grupo, utilizando medios personales y materiales centralizados, siempre que exista unidad de medios y la sociedad arrendadora se integre funcionalmente (sirva) a dicha actividad. Delimitación negativa: la mera pertenencia al grupo sin integración funcional y económica obliga a verificar los requisitos aisladamente en la sociedad arrendadora.

3.2. Criterios de prueba que el cliente debe preparar (checklist)

- Existencia de grupo en sentido mercantil (control): organigrama societario, participación y órganos de administración.
- Unidad de medios humanos: puestos y funciones relevantes para arrendamiento/gestión (aunque estén en otra sociedad del grupo).
- Unidad de medios materiales: herramientas, sistemas, infraestructura (ERP/CRM, plataformas, vehículos, oficinas, etc.) afectos.
- Integración funcional del arrendamiento: evidencias de coordinación con prestaciones complementarias del grupo (contratos, SLA, flujos operativos).
- Trazabilidad documental: partes de trabajo, tickets, correos, actas internas, informes, facturación intra-grupo (si existe) e imputación de costes.
- Coherencia contable y fiscal: políticas de tesorería, préstamos intra-grupo, y consistencia con la posición de 'actividad económica'.

3.3. Plan de acción recomendado (30-60 días)

- 1) Diagnóstico: identificar sociedades arrendadoras y mapa de funciones (quién hace qué dentro del grupo).
- 2) Documento de 'Unidad de actividad y medios': describir procesos de gestión del arrendamiento y responsables.
- 3) Regularización/ordenación intra-grupo: contratos de servicios, cuadro de imputación de costes, y repositorio de evidencias.
- 4) Revisión de contratos de arrendamiento: cláusulas que evidencien gestión activa y coordinación con otras entidades.
- 5) Preparación de 'dossier de inspección': anexos con organigrama, medios, pruebas y referencias normativas/jurisprudenciales.

Nota técnica: Esta doctrina es especialmente útil en holdings familiares donde la sociedad arrendadora no es el centro de servicios y la gestión se centraliza en otra compañía del grupo. La aplicación exige prueba consistente de integración funcional real; no es un criterio automático.

Anexo. Extractos relevantes de la STS 186/2026 y conclusión

Extracto 1 (núcleo interpretativo)

“Lo relevante es la efectiva ordenación conjunta de medios y no la titularidad formal del contrato laboral.”

Referencia: STS 186/2026, fundamento sobre cuestión casacional (remisión a STS 167/2026).

Extracto 2 (condiciones para aplicar el criterio de grupo)

“...unidad de medios y unidad de la actividad económica a nivel del grupo, siempre y cuando la actividad de la sociedad arrendadora se integre de manera funcional en la actividad económica del grupo...”

Referencia: STS 186/2026, doctrina jurisprudencial transcrita.

Extracto 3 (delimitación negativa)

“Por contra... la mera pertenencia... sin articulación e integración funcional y económica... exige que... el art. 27.2 LIRPF se verifique aisladamente en sede de la sociedad dedicada al arrendamiento.”

Referencia: STS 186/2026, delimitación negativa de la doctrina.

Conclusión final

La STS 186/2026 refuerza una lectura material del régimen de empresa familiar: en grupos donde la gestión del arrendamiento está centralizada, el requisito del art. 27.2 LIRPF puede satisfacerse con medios humanos del grupo si existe unidad de medios y verdadera integración funcional de la arrendadora en la actividad económica conjunta. Esto permite sostener la exención del art. 4.Ocho LIP y, por remisión, la reducción del 95% del art. 20.6 LISD, evitando recortes por proporcionalidad basados en formalismos de nómina. La recomendación práctica es preparar un dossier probatorio que acredite la integración funcional real y la ordenación conjunta de medios.

Referencias normativas y jurisprudenciales citadas

- Ley 29/1987, del ISD: art. 20.6. - Ley 19/1991, del IP: art. 4.Ocho.Dos. - Ley 35/2006, del IRPF: art. 27.2 (redacción aplicable por devengo). - Ley 27/2014, del IS: art. 5.1 (criterio interpretativo sobre grupo). - Código de Comercio: art. 42 (grupo de sociedades). - RD 1704/1999 (Reglamento IP): art. 6.3. - Código Civil: art. 3. - Jurisprudencia: STS 186/2026 (Roj: STS 640/2026) y remisión a STS 167/2026.