



AUGUSTAABOGADOS

## ALERTA INFORMATIVA

24 de julio de 2025

### **PATRIMONIOS INMOBILIARIOS: EL SUPREMO ALLANA EL CAMINO PARA APLICAR EL 95% DE REDUCCIÓN FISCAL EN LAS HERENCIAS Y LA EXENCIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE PATRIMONIO**

Acaba de publicarse la esperada y relevante sentencia del Tribunal Supremo en relación con la aplicación de la reducción del 95 % por empresa familiar prevista en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en los supuestos de actividad de arrendamiento de inmuebles.

La normativa establece que, para que el arrendamiento de inmuebles se considere una actividad económica, es necesario contar con al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, encargada de su gestión.

Este reconocimiento como actividad económica es imprescindible para poder aplicar tanto la exención por empresa familiar en el Impuesto sobre el Patrimonio como la mencionada reducción del 95 % en el Impuesto sobre Sucesiones.

Tradicionalmente, la inspección ha sostenido que debe probarse la existencia de una carga de trabajo suficiente que justifique la dedicación exclusiva del trabajador a la gestión de los arrendamientos. Según este criterio, no bastaría con cumplir formalmente el requisito de disponer de un empleado a jornada completa; además, sería necesario acreditar que su función responde a una necesidad real. Aunque la Ley no exigía expresamente esta carga probatoria adicional, los tribunales, en muchas ocasiones, han respaldado el criterio del TEAC y de la

#### **Barcelona**

Vía Augusta, 252, 4.<sup>a</sup>  
08017 Barcelona  
T +34 933 621 620 ◻ F +34 932 009 843

#### **Madrid**

Antonio Maura, 18, 2.<sup>a</sup>  
28014 Madrid  
T +34 911 592 323 ◻ F +34 911 592 322

#### **Brussels (with IUROPE)**

Avenue de Cortenberg, 52  
1000 Brussels (Belgium)  
T +32 2 808 69 41



inspección. Como consecuencia, en ausencia de pruebas suficientes sobre dicha carga de trabajo, se denegaba la aplicación de los beneficios fiscales. Esto ha dado lugar a numerosos litigios centrados en si se había acreditado o no esa exigencia.

Sin embargo, el Tribunal Supremo acaba de aportar claridad con la reciente sentencia 956/2025, en la que se pronuncia sobre la aplicación de la reducción del 95 % en los supuestos de arrendamiento de inmuebles. La sentencia señala expresamente:

*“No cabe duda de que este precepto debe interpretarse a la luz de los principios interpretativos que han sido auspiciados desde la esfera del TJUE, de modo que se debe propiciar, por imperativo de la Recomendación 94/1069/CE de la Comisión de 7 de diciembre de 1994, la supervivencia de la empresa mediante un trato fiscal adecuado de la sucesión. Dicha Recomendación se traduce en la necesidad de asumir una interpretación finalista del artículo 27.2 LIRPF, tal como hemos declarado.*

*Pues bien, esta interpretación finalista nos ha de conducir, como hemos anticipado, a considerar que la existencia de empleado a jornada completa y local afecto a la actividad, son requisitos suficientes para entender que nos encontramos ante una actividad económica, sin que se precise la justificación de la contratación de la persona empleada desde un punto de vista económico.”*

Con esta sentencia, el Tribunal Supremo concluye que el objetivo de la norma es ofrecer seguridad jurídica al contribuyente, de modo que basta con cumplir el requisito formal de contar con un trabajador contratado a jornada completa para la gestión de los arrendamientos. No es necesario, por tanto, demostrar la carga de



trabajo que justifique dicha contratación, aunque, eso sí, deberá evitarse cualquier ficción.

Tras el mes de agosto, conviene revisar las estructuras inmobiliarias dedicadas al arrendamiento de inmuebles —ya se trate de personas físicas o sociedades— con el fin de verificar que cumplen los requisitos exigidos para aplicar la exención en el Impuesto sobre el Patrimonio y la reducción del 95 % en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

**Borja de Abadal. Socio**  
**Departamento Fiscal | Augusta Abogados**  
[b.deabadal@augustaabogados.com](mailto:b.deabadal@augustaabogados.com)