

RocaJunyent

Informa

Departamento de Derecho Fiscal
25 de septiembre de 2026



Primera cuestión: el artículo 27.2 de la LIRPF como puerto seguro

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha abierto la puerta a un pronunciamiento que puede tener un impacto directo en la fiscalidad de los arrendadores de inmuebles.

Por **Auto de 20 de julio de 2026** (ECLI: ES:TS:2026:7676A) el Alto Tribunal ha admitido a trámite un recurso de casación centrado en la interpretación del artículo 27.2 de la Ley

35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante, “**LIRPF**”), el precepto que fija los requisitos para que el arrendamiento de bienes inmuebles tenga la consideración de actividad económica.

En los ejercicios 2010 y 2011, a los que se refiere el litigio del Auto, el artículo 27.2 de la LIRPF exigía dos requisitos objetivos para calificar el arrendamiento de inmuebles como actividad económica: contar con un local exclusivamente destinado a la gestión del arrendamiento y disponer de una persona contratada a jornada completa. Sin embargo, desde el 1 de enero de 2015 la norma solo exige el segundo de esos requisitos -la persona empleada a jornada completa-.

La cuestión que debe resolver ahora el Tribunal Supremo es si el cumplimiento de ese requisito (o de ambos, según el ejercicio de que se trate) basta, por sí solo, para calificar automáticamente la actividad como económica sin más comprobaciones, o si la Inspección puede ir más allá y exigir un requisito adicional no previsto en la norma: que esa estructura esté justificada económicamente.

El Tribunal Supremo deberá decidir si el artículo 27.2 de la LIRPF funciona como un verdadero refugio o “puerto seguro” en el sentido de que su cumplimiento formal blinde al contribuyente frente a cualquier cuestionamiento adicional sobre el fondo de la actividad desarrollada.

El asunto llega al Supremo tras un procedimiento en el que la Administración negó la aplicación de un incentivo fiscal ligado a la actividad de arrendamiento al considerar insuficiente la carga de trabajo que la actividad generaba para sostener que existía una verdadera actividad económica, pese a cumplirse los requisitos formales del precepto.

Sin embargo, no se trata de una cuestión completamente nueva para nuestro Alto Tribunal. Hace apenas un año, en su sentencia de 14 de julio de 2025 (ECLI:ES:TS:2025:3472), el Tribunal Supremo ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre el mismo problema, aunque proyectado sobre la reducción por empresa familiar del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Su conclusión entonces fue clara: para beneficiarse de la reducción basta con cumplir los requisitos objetivos del artículo 27.2 LIRPF, sin que fuera exigible acreditar, además, que la contratación del empleado tenía sentido desde el punto de vista económico.

Ese precedente pone de relieve una asimetría que hoy conviene tener presente a la hora de planificar este tipo de estructuras. Tanto la exención de empresa familiar del Impuesto sobre el Patrimonio como el beneficio análogo previsto en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones se remiten, para determinar si el arrendamiento de inmuebles constituye actividad económica, a esos mismos requisitos del artículo 27.2 de la LIRPF. Según confirmó el Tribunal Supremo en su sentencia de julio de 2025, en ese ámbito su cumplimiento formal es, por sí solo, suficiente. No obstante, la situación cambia cuando

ese mismo precepto opera en el ámbito para el que fue pensado: el propio Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El recurso que ahora se admite es, precisamente, la ocasión para que el Tribunal Supremo decida si esa diferencia de trato entre impuestos tiene sentido y debe mantenerse, o si, por el contrario, ha llegado el momento de unificar criterios y extender al IRPF -y, eventualmente, al Impuesto sobre Sociedades- la misma lectura más flexible del artículo 27.2 de la LIRPF que ya se aplica en el ámbito sucesorio y patrimonial.

Segunda cuestión: interpretación razonable y potestad sancionadora: los límites del artículo 179.2.d) de la Ley General Tributaria

Junto a esta primera cuestión, el Auto identifica un segundo problema de calado, esta vez en el terreno sancionador: cuándo puede un contribuyente evitar una sanción alegando que su interpretación de la norma, aunque finalmente no compartida por la Administración, era razonable. El Tribunal Supremo tendrá que precisar en qué medida la existencia de dudas interpretativas objetivas y cualificadas -como las que revela la propia admisión de un recurso de casación- puede excluir la culpabilidad conforme al artículo 179.2.d) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Habrà que seguir de cerca el desenlace de este recurso que puede terminar redefiniendo tanto el concepto de actividad económica en el arrendamiento de inmuebles como los límites de la potestad sancionadora frente a interpretaciones normativas razonables.