

Newsletter Fiscal

Marzo 2026



Nuestra Newsletter Fiscal con carácter mensual resume las novedades más destacadas en el ámbito tributario incluyendo un repaso del calendario fiscal, las novedades legislativas, sentencias relevantes, así como doctrina y consultas de la Dirección General de Tributos (DGT).

Índice de contenidos

Calendario Fiscal	3
Novedades legislativas	5
Sentencias	7
Doctrina y consultas	10
Contacto	13



Calendario Fiscal

Marzo 2026						
L	M	X	J	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Hasta el 2 de marzo

IVA

- Enero 2026. Autoliquidación: 303
- Enero 2026. Grupo de entidades, modelo individual: 322
- Enero 2026. Grupo de entidades, modelo agregado: 353
- Enero 2026. Operaciones asimiladas a las importaciones: 380

Impuesto sobre Sociedades

- Entidades cuyo ejercicio coincida con el año natural: opción/renuncia a la opción para el cálculo de los pagos fraccionados sobre la parte de base imponible del período de los tres, nueve u once meses de cada año natural: 036
- Si el período impositivo no coincide con el año natural, la opción/renuncia por esta modalidad de pagos fraccionados se ejercerá, en los primeros dos meses de cada periodo impositivo o entre el inicio de dicho periodo impositivo y el fin del plazo para efectuar el primer pago fraccionado, si este plazo es inferior a dos meses: 036

Declaración informativa mensual de cuentas en toda clase de instituciones financieras y resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del capital mobiliario y rentas obtenidas por la contraprestación derivada de cuentas en toda clase de instituciones financieras

- Enero 2026: 196

Declaración anual de operaciones con terceras personas

- Año 2025: 347

Hasta el 12 de marzo

INTRASTAT - Estadística Comercio Intracomunitario

- Febrero 2026. Obligados a suministrar información estadística

Hasta el 20 de marzo

Renta y Sociedades

Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las Instituciones de Inversión Colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas y, de rentas de no residentes obtenidas sin establecimiento permanente.

- Febrero 2026. Grandes empresas: 111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 216, 230

IVA

- Febrero 2026. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias: 349
- Solicitud de devolución por sujetos pasivos en el régimen simplificado del IVA y que ejerzan la actividad de transporte de viajeros o de mercancías por carretera, por adquirir determinados medios de transporte: 308

Hasta el 30 de marzo

IVA

- Febrero 2026. Autoliquidación: 303
- Febrero 2026. Grupo de entidades, modelo individual: 322
- Febrero 2026. Grupo de entidades, modelo agregado: 353
- Febrero 2026. Operaciones asimiladas a las importaciones: 380

Hasta el 31 de marzo

IVA

- Febrero 2026. Ventanilla única - Régimen de importación: 369
- Declaración Informativa. Declaración sobre bienes y derechos situados en el extranjero. Modelo 720.

Declaración informativa mensual de cuentas en toda clase de instituciones financieras y resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta sobre rendimientos del capital mobiliario y rentas obtenidas por la contraprestación derivada de cuentas en toda clase de instituciones financieras

- Febrero 2026: 196

*En el presente calendario se incluyen los modelos más relevantes del mes, para disponer de mayor detalle accedan al calendario de la AEAT: [Agencia Tributaria: Marzo](#)

Novedades legislativas

ESTADO. Resolución de 26 de febrero de 2026, del Congreso de los Diputados, por la que se publica el Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 2/2026 al no haber sido convalidado (BOE de 28 de febrero de 2026).

El pasado 28 de febrero se publicó en el BOE la Resolución de 26 de febrero de 2026, del Congreso de los Diputados, que ordena la publicación del Acuerdo por el que se deroga el Real Decreto-ley 2/2026, de 3 de febrero. Al no haberse alcanzado la mayoría necesaria para su convalidación parlamentaria, quedan sin efecto todas las medidas fiscales temporales que dicho Real Decreto-ley había prorrogado para 2026 en los ámbitos del IRPF, Impuesto sobre Sociedades e IVA.

La derogación supone que no se aplicarán las prórrogas previstas en el IRPF, entre ellas la extensión del método de estimación objetiva para pequeños autónomos, la validez excepcional de renunciaciones y revocaciones presentadas en diciembre de 2025, la ampliación de las deducciones por adquisición de vehículos eléctricos y puntos de recarga hasta 2026, o las deducciones por obras de eficiencia energética con vigencias hasta 2026 y 2027. Tampoco se mantendrán la continuidad del porcentaje del 1,1 % en la imputación de rentas inmobiliarias ni las exenciones para ayudas públicas derivadas de incendios, fenómenos meteorológicos adversos y otras emergencias.

En el Impuesto sobre Sociedades, quedan sin efecto las prórrogas relativas a los incentivos vinculados a inversiones en movilidad eléctrica, infraestructuras de recarga y autoconsumo energético, incluida la libertad de amortización para instalaciones de energías renovables.

Por su parte, en el IVA se deroga la continuidad de los límites que permitían seguir aplicando el régimen simplificado y el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca, así como las medidas de control en el sector de hidrocarburos relacionadas con el umbral para obtener la condición de operador confiable. También desaparecen los mecanismos extraordinarios que permitían en 2026 renunciar a la llevanza electrónica de los libros registro o solicitar la baja en el Registro de Devolución Mensual (REDEME).

ESTADO. Orden HAC/132/2026, de 24 de febrero, por la que se aprueba la relación de valores negociados en centros de negociación, con su valor de negociación medio del cuarto trimestre de 2025, a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio de 2025 y del Modelo 189 (BOE de 27 de febrero de 2026).

El pasado 27 de febrero se publicó en el BOE la Orden HAC/132/2026, de 24 de febrero, mediante la cual se aprueba la relación anual de valores negociados en centros de negociación, junto con su cotización media correspondiente al cuarto trimestre de 2025. Esta información es necesaria tanto para la determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio del ejercicio 2025 como para la correcta cumplimentación del modelo 189 de declaración informativa anual sobre valores, seguros y rentas.

La publicación anual responde a lo previsto en los artículos 13 y 15 de la Ley 19/1991, reguladora del Impuesto sobre el Patrimonio, que obliga al Ministerio de Hacienda a facilitar la valoración de los valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios o de la participación en fondos propios de entidades. Asimismo, el modelo 189 —aprobado por la Orden EHA/3481/2008— se sustenta en las obligaciones de información previstas en el Reglamento General de Gestión e Inspección (art. 39 del RD 1065/2007), que exige a las entidades depositarias comunicar anualmente los valores negociados.

Para la elaboración de la relación publicada, el Ministerio de Hacienda ha contado con la colaboración técnica de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, consolidando la información de todos los centros de negociación e incluyendo códigos ISIN, denominaciones abreviadas y datos del emisor. La información recoge tanto valores de renta fija privada como deuda pública negociada en España, garantizando una referencia precisa y homogénea para la valoración fiscal de los contribuyentes y para las obligaciones informativas de las entidades financieras.

UNIÓN EUROPEA. Reglamento (UE) 2026/382 del Consejo, de 11 de febrero de 2026, por el que se elimina la franquicia aduanera aplicable a envíos de escaso valor y se coordina con el régimen especial de IVA para el comercio electrónico (DOUE de 18 de febrero de 2026).

El pasado 18 de febrero se publicó en el DOUE el Reglamento (UE) 2026/382 del Consejo, que modifica el Reglamento (CE) n.º 1186/2009 y suprime la franquicia aduanera aplicable a los envíos de escaso valor —hasta 150 euros— procedentes de terceros países. La reforma responde al actual contexto de digitalización aduanera, en el que las autoridades disponen de datos electrónicos completos sobre todas las mercancías importadas, lo que elimina la justificación histórica de esta exención.

La supresión de la franquicia corrige la asimetría que existía desde 2021, cuando se eliminó la exención de IVA para envíos de bajo valor mediante la Directiva (UE) 2017/2455 y se implantó el régimen especial de ventanilla única de importación (IOSS). Hasta ahora, aunque todos los envíos pagaban IVA, los derechos de aduana seguían exentos hasta 150 euros.

El Reglamento prevé un régimen transitorio entre el 1 de julio de 2026 y el 1 de julio de 2028, durante el cual se aplicará un derecho fijo de 3 euros por artículo en envíos con valor intrínseco igual o inferior a 150 euros, siempre que el operador esté registrado en IOSS o se trate de envíos postales. Para los operadores no registrados seguirá aplicándose el arancel aduanero común. Esta medida busca simplificar la gestión mientras se desarrolla la nueva infraestructura informática centralizada de la Unión.

Asimismo, el Reglamento incluye mecanismos de evaluación y control: desde octubre de 2026 la Comisión supervisará posibles desvíos de operadores fuera de IOSS para evitar el derecho fijo, y antes del 1 de diciembre de 2027 deberá determinar si la nueva plataforma informática estará operativa en 2028, pudiendo proponerse la prórroga del régimen transitorio.

Sentencias

Sentencia del Tribunal Supremo número 186/2026 de 19/02/2026 (Rec. 1326/2024)

EMPRESA FAMILIAR – REDUCCIÓN DEL 95% ISD. El requisito del empleado a jornada completa puede cumplirse a nivel de grupo cuando existe integración funcional real en la actividad de arrendamiento.

El Tribunal Supremo flexibiliza de forma relevante el requisito del empleado a jornada completa para que el arrendamiento de inmuebles tenga la consideración de actividad económica (art. 27.2 LIRPF) y, por tanto, para que las participaciones puedan beneficiarse de la exención del art. 4.Ocho LIP y, derivadamente, de la reducción del 95% del art. 20.6 LISD en la donación de participaciones de empresa familiar. La Sala admite que este requisito puede considerarse cumplido aunque el trabajador figure contratado por otra sociedad del grupo, siempre que exista verdadera integración funcional y una ordenación conjunta de medios personales y materiales en el marco de una actividad económica unitaria.

En el caso analizado, la Inspección negó la exención y redujo la reducción del ISD al entender que la sociedad arrendadora de fincas rústicas no tenía contratado formalmente a ningún empleado a jornada completa. El Supremo, sin embargo, aprecia que el arrendamiento formaba parte de un entramado empresarial más amplio: las fincas se explotaban junto con otras actividades del grupo y existía un empleado en otra entidad del grupo que realizaba tareas de gestión inmobiliaria para todas ellas. Lo determinante —afirma la Sala— no es la contratación formal, sino la realidad económica: si el grupo opera como una unidad empresarial con medios integrados, el requisito se considera cumplido.

El Tribunal recuerda que la LIRPF define la actividad económica con un criterio formal y restrictivo, pero que la LIP y el ISD, en el ámbito de empresa familiar, deben interpretarse conforme al principio de funcionalidad y al espíritu de protección de la continuidad empresarial. La LIS, además, incorpora expresamente la noción de actividad económica a nivel de grupo (art. 5.1), criterio que la Sala considera extrapolable para valorar la existencia de ordenación de medios dentro de un conglomerado societario.

En consecuencia, el Supremo fija doctrina: cuando la sociedad arrendadora forma parte de un grupo con actividad económica real y existe integración efectiva de medios personales y materiales, el empleado contratado por otra entidad del grupo puede computarse a efectos del art. 27.2 LIRPF, permitiendo aplicar la exención del art. 4.Ocho LIP y la reducción del 95% del ISD. Solo en supuestos de pertenencia meramente formal al grupo sin integración operativa será exigible el requisito de modo individual a la sociedad arrendadora.

Sentencia del Tribunal Supremo número 197/2026 de 20/02/2026 (Rec. 5754/2023)

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES – PAGOS FRACCIONADOS. La reforma introducida por la Ley 6/2018 es válida, pero el primer pago fraccionado de 2018 efectuado conforme al RDL 2/2016 declarado inconstitucional constituye ingreso indebido.

El Tribunal Supremo analiza la validez del sistema de pagos fraccionados del Impuesto sobre Sociedades tras la declaración de inconstitucionalidad del Real Decreto-ley 2/2016. La entidad

recurrente solicitó la rectificación de diversas autoliquidaciones y la devolución de pagos fraccionados correspondientes a los ejercicios 2016-2019, al haber sido calculados conforme a una normativa posteriormente declarada inconstitucional. La controversia se centraba especialmente en determinar si la reforma introducida por la Ley 6/2018 de Presupuestos Generales del Estado podía aplicarse al ejercicio 2018 y, en particular, al primer pago fraccionado de ese año.

El Tribunal Supremo, siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 175/2025 y 191/2025), declara que las modificaciones introducidas por la Ley 6/2018 no vulneran los principios de capacidad económica, seguridad jurídica ni las limitaciones del art. 134.7 CE. La Sala recuerda que los pagos fraccionados son obligaciones tributarias autónomas y provisionales, configuradas como anticipos del impuesto definitivo, lo que permite al legislador establecer mecanismos de cálculo flexibles sin que ello implique la creación de un tributo nuevo ni la alteración de los elementos esenciales del impuesto.

Sin embargo, el Tribunal introduce una matización relevante respecto del primer pago fraccionado correspondiente al ejercicio 2018. Dicho pago se efectuó cuando todavía estaba vigente el Real Decreto-ley 2/2016, posteriormente declarado inconstitucional. A juicio de la Sala, la retroactividad prevista en la Ley 6/2018 no puede convalidar un pago ya realizado al amparo de una norma inconstitucional, pues ello supondría una retroactividad plena incompatible con el principio de seguridad jurídica.

En consecuencia, el Tribunal Supremo declara que el primer pago fraccionado de 2018 tiene la consideración de ingreso indebido, lo que obliga a su devolución junto con los correspondientes intereses de demora desde la fecha del ingreso hasta su restitución efectiva. La sentencia estima parcialmente el recurso, reconoce el derecho a dicha devolución y mantiene la validez del sistema de pagos fraccionados establecido por la Ley 6/2018 para los ejercicios posteriores.

Sentencia del Tribunal Supremo número 209/2026 de 23/02/2026 (Rec. 6670/2024)

IIVTNU – EFECTOS DE LA STC 182/2021. Las autoliquidaciones no impugnadas antes del 26 de octubre de 2021 no pueden revisarse únicamente por la declaración de inconstitucionalidad.

El Tribunal Supremo reitera su doctrina sobre los efectos de la STC 182/2021, que declaró inconstitucional el sistema de determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). La Sala establece que las autoliquidaciones o liquidaciones que no fueron impugnadas antes del 26 de octubre de 2021 constituyen situaciones jurídicas consolidadas, por lo que no pueden revisarse basándose exclusivamente en la declaración de inconstitucionalidad contenida en dicha sentencia.

El caso se refiere a una autoliquidación del impuesto presentada en julio de 2019, cuya rectificación fue solicitada el 3 de noviembre de 2021, es decir, después de la fecha límite fijada por la STC 182/2021. El Jurado Tributario de Valencia inadmitió la solicitud por considerar que se trataba de una situación consolidada. Sin embargo, el juzgado de instancia estimó el recurso del contribuyente al entender que la regulación anterior vulneraba el principio de capacidad económica. El Ayuntamiento recurrió en casación ante el Tribunal Supremo.

La Sala recuerda que el propio Tribunal Constitucional limitó expresamente los efectos retroactivos de la declaración de inconstitucionalidad, excluyendo la revisión de las obligaciones tributarias que ya fueran firmes o cuya rectificación no hubiera sido solicitada antes del 26 de octubre de 2021. Este límite

responde a la necesidad de preservar la seguridad jurídica y la estabilidad del sistema tributario, evitando una revisión generalizada de situaciones ya consolidadas.

No obstante, el Tribunal Supremo matiza que la revisión sí puede ser posible cuando la impugnación se base en motivos distintos de la STC 182/2021, como la inexistencia de incremento real de valor, el carácter confiscatorio del impuesto o la aplicación de anteriores pronunciamientos del Tribunal Constitucional (como las SSTC 59/2017 o 126/2019). En el caso analizado, la solicitud de rectificación se fundamentó únicamente en la STC 182/2021, sin acreditar ningún otro motivo, por lo que no procede su estimación.

En consecuencia, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación del Ayuntamiento, casa la sentencia de instancia y confirma la inadmisión de la solicitud de rectificación, reiterando que las autoliquidaciones no impugnadas antes del 26 de octubre de 2021 no pueden revisarse con base exclusiva en la declaración de inconstitucionalidad del sistema del IIVTNU.

Doctrina y consultas

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 12 de diciembre de 2025 (Resolución núm. 00/07397/2022).

RESPONSABILIDAD TRIBUTARIA. RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA DE ADMINISTRADORES (ART. 43.1.a LGT). EFECTOS DEL CONCURSO DE ACREEDORES Y CALIFICACIÓN DE CONCURSO FORTUITO.

El Tribunal Económico-Administrativo Central analiza la incidencia del concurso de acreedores en la derivación de responsabilidad subsidiaria a los administradores por infracciones tributarias cometidas por la sociedad. El caso se refiere a una entidad declarada en concurso en 2008 cuya fase de liquidación se abrió en 2017 tras el incumplimiento del convenio. El recurrente alegaba la prescripción del derecho de la Administración para derivarle responsabilidad.

El TEAC distingue entre la facultad de declarar la responsabilidad y la facultad de exigir el pago de la deuda derivada, que tienen regímenes de prescripción distintos. El plazo de prescripción para declarar la responsabilidad solo se interrumpe por actuaciones dirigidas específicamente a determinar la condición de responsable, como el acuerdo de inicio del procedimiento de derivación. En cambio, las actuaciones recaudatorias realizadas frente al deudor principal —incluidas las desarrolladas durante el concurso— no interrumpen el plazo para derivar responsabilidad. No obstante, en el caso concreto el plazo no había prescrito, ya que el cómputo se inicia desde la última actuación recaudatoria o desde la declaración de fallido del deudor principal.

En cuanto al fondo del asunto, el Tribunal recuerda que la responsabilidad del art. 43.1.a LGT exige dos elementos: un presupuesto objetivo (existencia de infracciones tributarias cometidas por la sociedad durante el período en que el responsable era administrador) y un presupuesto subjetivo (conducta culpable o negligente del administrador). Siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, esta responsabilidad tiene naturaleza sancionadora, por lo que la Administración debe acreditar la conducta culpable mediante una motivación específica. En el caso analizado, el TEAC considera probada la negligencia del administrador en la gestión de la sociedad y confirma la derivación de responsabilidad.

Finalmente, el Tribunal aclara que la calificación del concurso como fortuito por el juez mercantil no impide ni condiciona la exigencia de responsabilidad tributaria al administrador. La calificación concursal responde a criterios distintos y no vincula a la Administración a efectos de valorar la culpabilidad exigida en el ámbito tributario. En consecuencia, el TEAC confirma la validez del acuerdo de derivación de responsabilidad subsidiaria.

Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 25 de abril de 2025 (Resolución núm. 00/04686/2023).

IAE. ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO. EL RÉGIMEN DE ENTIDADES PARCIALMENTE EXENTAS EN EL IS NO IMPLICA EXENCIÓN AUTOMÁTICA EN EL IAE.

El Tribunal Económico-Administrativo Central analiza si un club deportivo sin ánimo de lucro debe figurar en la matrícula del Impuesto sobre Actividades Económicas. La entidad alegaba que, al estar acogida al régimen de entidades parcialmente exentas del Impuesto sobre Sociedades y no perseguir fines lucrativos, no debía tributar por el IAE. El Tribunal recuerda que la sujeción al impuesto no depende de la existencia de beneficio económico, sino del ejercicio efectivo de una actividad económica, conforme al art. 79 del TRLRHL.

El TEAC señala que las entidades sin ánimo de lucro solo están exentas del IAE cuando aplican el régimen fiscal especial de la Ley 49/2002, lo que no ocurre en este caso. Además, actividades como el uso de instalaciones deportivas, la explotación de cafetería o restauración y los servicios de parking constituyen auténticas actividades económicas. Por ello, el club debe darse de alta en los epígrafes correspondientes del IAE por dichas actividades.

En relación con el importe neto de la cifra de negocios (INC), el Tribunal distingue entre ingresos derivados de actividades económicas y las cuotas de socios destinadas a financiar los fines propios de la entidad. Estas últimas no constituyen actividad económica y, por tanto, no deben incluirse en el cálculo del INC a efectos de determinar si se supera el umbral de un millón de euros que condiciona la exención del impuesto. Ante la falta de datos suficientes, el TEAC ordena retrotraer actuaciones para que el Ayuntamiento determine correctamente el INC.

Por último, respecto al cómputo de la superficie en el epígrafe de parking, el Tribunal recuerda que deben excluirse del cálculo los accesos, rampas y viales interiores. Al no constar si la Administración aplicó correctamente estas deducciones, se ordena revisar el cálculo para asegurar que solo se grave la superficie realmente destinada a la actividad.

El hecho de tributar en el Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de entidades parcialmente exentas no implica la exención automática en el IAE, debiendo analizarse la existencia de actividades económicas concretas y los requisitos específicos del impuesto.

Consulta DGT V2400/2025 de 10 de diciembre de 2025.

IRPF. EXENCIÓN POR TRABAJOS REALIZADOS EN EL EXTRANJERO (ART. 7p) LIRPF. DESPLAZAMIENTOS DENTRO DE GRUPOS INTERNACIONALES Y RELEVANCIA DE LA FACTURACIÓN INTRAGRUPPO. La Dirección General de Tributos analiza la aplicación de la exención del art. 7 p) LIRPF a trabajadores de una sociedad española que se desplazan temporalmente al extranjero para realizar funciones en entidades del mismo grupo empresarial internacional. Las retribuciones son satisfechas por la sociedad española empleadora, mientras que las funciones desarrolladas en el extranjero incluyen actividades corporativas propias de la gestión del grupo (dirección, finanzas, recursos humanos, etc.).

La DGT recuerda que la exención exige, en primer lugar, que el trabajo se realice efectivamente en el extranjero, lo que implica desplazamiento físico del trabajador fuera de España. En segundo lugar, el trabajo debe prestarse para una entidad no residente o para un establecimiento permanente en el extranjero. En el contexto de grupos empresariales, esto exige analizar si las actividades realizadas constituyen verdaderos servicios intragrupo, conforme a la normativa de operaciones vinculadas del art. 18 de la LIS. Para ello debe existir una ventaja o utilidad económica para la entidad destinataria, de forma que una empresa independiente estaría dispuesta a pagar por ese servicio.

El criterio administrativo distingue entre actividades que normalmente constituyen servicios intragrupo —como coordinación empresarial, asesoramiento financiero, servicios jurídicos o gestión de recursos humanos— y aquellas vinculadas al interés del accionista, que no se consideran prestadas a las filiales y, por tanto, no permiten aplicar la exención. Además, si parte del trabajo beneficia a la sociedad española empleadora, esa parte de la retribución no podrá acogerse al beneficio fiscal.

Respecto a la facturación intragrupo, la DGT señala que no es un requisito indispensable para aplicar la exención. Aunque la asunción del coste por la entidad extranjera puede ser un indicio de que existe un servicio intragrupo, la mera refacturación salarial no demuestra por sí sola la existencia de dicho

servicio. La determinación debe realizarse atendiendo a las circunstancias reales del caso, pudiendo ser comprobada por la Administración tributaria.

La exención del art. 7 p) LIRPF puede aplicarse a los rendimientos del trabajo obtenidos por empleados desplazados al extranjero dentro de un grupo empresarial, siempre que los trabajos se realicen efectivamente fuera de España, se presten para una entidad no residente y se cumplan los demás requisitos legales, sin que sea imprescindible la existencia de facturación intragrupo.

Consulta DGT V1826/2025 de 13 de octubre de 2025.

IS / IVA. RÉGIMEN ESPECIAL DE ENTIDADES DEDICADAS AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS. APLICACIÓN DEL 4% DE IVA ANTES DE CUMPLIR LOS REQUISITOS Y MOMENTO DE APLICACIÓN DE LA BONIFICACIÓN DEL 40% EN EL IS. La Dirección General de Tributos analiza los requisitos y el momento de aplicación del régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas regulado en el Capítulo III del Título VII de la LIS. Para acogerse al régimen es necesario que la actividad principal sea el arrendamiento de viviendas destinadas a residencia habitual, que la entidad disponga de al menos ocho viviendas arrendadas, que el arrendamiento se mantenga durante un mínimo de tres años, que exista un trabajador contratado a jornada completa dedicado a la gestión y que la actividad esté organizada de forma diferenciada por inmueble.

En el caso analizado, la entidad prevé alcanzar dichos requisitos en 2026 (ocho viviendas y trabajador a jornada completa), aunque en 2025 aún no los cumple plenamente. La DGT señala que la opción por el régimen puede comunicarse con carácter anticipado, siempre que en el ejercicio en que vaya a aplicarse efectivamente (2026) se cumplan los requisitos desde el inicio del período impositivo. Asimismo, se recuerda que el requisito de actividad económica exige un trabajador a jornada completa, no siendo suficiente la suma de varios empleados a tiempo parcial.

Respecto al IVA en la adquisición de viviendas, la DGT indica que puede aplicarse el tipo superreducido del 4% previsto en el art. 91.2.6º LIVA incluso si las viviendas se adquieren antes de cumplir todos los requisitos del régimen especial del IS, siempre que exista una intención objetiva y acreditada de destinarlas al arrendamiento de vivienda y de aplicar el régimen especial en el ejercicio siguiente. En caso contrario, las adquisiciones tributarían al tipo reducido general del 10%.

Sin embargo, la bonificación del 40% en la cuota del Impuesto sobre Sociedades prevista en el art. 49 LIS solo se aplica a las rentas obtenidas en los ejercicios en los que la entidad cumpla efectivamente los requisitos del régimen. Por tanto, aunque las viviendas puedan alquilarse antes de cumplirlos, las rentas obtenidas en ese período previo no podrán beneficiarse de la bonificación, que solo resultará aplicable desde el ejercicio en que el régimen esté plenamente vigente.

Contacto



Marta Puig

Socia | Área Fiscal
mpuig@duransindreu.com
93 602 52 22



Ana Moral

Área Fiscal
amoral@duransindreu.com
93 602 52 22



Elisabet Mir

Área Fiscal
emir@duransindreu.com
93 602 52 22



Mar Audí

Área Fiscal
maudi@duransindreu.com
93 602 52 22



Cristina Castell

Área Fiscal
ccastell@duransindreu.com
93 602 52 22



Quim Casanova

Área Fiscal
qcasanova@duransindreu.com
93 602 52 22