

## Índice

## Boletines Oficiales

[Boletín Oficial del Estado](#)
[Martes 2 de diciembre de 2025](#)

 Núm. 289	<p><b>PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS</b></p> <p><a href="#">Orden HAC/1361/2025, de 20 de noviembre</a>, por la que se regula la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para la interposición, tramitación y resolución de las reclamaciones y recursos en vía económico-administrativa por los obligados tributarios, y se aprueban diversos formularios.</p>	<a href="#">[pág. 3]</a>
 Núm. 289	<p><b>CONSORCIO DE LA ZONA ESPECIAL CANARIA</b></p> <p><a href="#">Resolución de 17 de noviembre de 2025</a>, del Consorcio de la Zona Especial Canaria, por la que se publica la Circular 1/2025, de 28 de octubre, del Consejo Rector, por la que se establecen los criterios de comunicación de la inaplicación de los incentivos fiscales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.4 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias en las materias referentes a los incentivos fiscales en la imposición indirecta, la reserva de inversiones en Canarias y la Zona Especial Canaria, aprobado por el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre</p>	<a href="#">[pág. 5]</a>



## Norma en tramitación

<p><b>TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA (UE) 2025/516</b></p> <p><b>IVA.</b> Se somete a información pública el anteproyecto de ley por la que se modifica la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido, para la transposición parcial de la directiva (UE) 2025/516 del consejo, de 11 de marzo de 2025 por la que se modifica la directiva 2006/112/ce en lo que respecta a las normas del IVA en la era digital</p>	<a href="#">[pág. 8]</a>
---	--------------------------



## Consulta de la DGT

<p><b>TRANSFORMACIÓN DE LOCAL EN VIIVENDA</b></p> <p><b>IVA. TIPO DEL 10%.</b> La DGT analiza la conversión de locales en viviendas: el tratamiento de IVA según su rehabilitación.</p>	<a href="#">[pág. 9]</a>
<p><i>La DGT analiza cuándo se aplica la exención de IVA, el tipo reducido, la inversión del sujeto pasivo y el derecho a deducción en transmisiones de inmuebles reformados. Además, adapta su criterio a lo establecido en el TS respecto a la exigencia de la cédula de habitabilidad para poder aplicar el tipo del 10% cuando se transforma un local en vivienda.</i></p> <p><b>ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES</b></p> <p><b>IS. ACTIVIDAD ECONÓMICA.</b> La subcontratación no impide la existencia de actividad económica en el arrendamiento de inmuebles.</p> <p><i>La DGT considera que existe actividad económica en el arrendamiento inmobiliario aunque los medios materiales y humanos sean subcontratados a terceros ajenos al grupo mercantil</i></p>	<a href="#">[pág. 11]</a>

## Sentencia

### COMPETENCIA TERRITORIAL INDEBIDA

**LGT. ANULABILIDAD.** El Supremo confirma que la extensión indebida de la competencia territorial de la Inspección solo provoca la anulabilidad de las liquidaciones, no su nulidad radical

[\[pág. 13\]](#)

# Boletines Oficiales

Boletín Oficial del Estado  
Martes 2 de diciembre de 2025



## PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS

Núm. 289

Orden HAC/1361/2025, de 20 de noviembre, por la que se regula la utilización de medios electrónicos, informáticos y telemáticos para la interposición, tramitación y resolución de las reclamaciones y recursos en vía económico-administrativa por los obligados tributarios, y se aprueban diversos formularios.

### Artículo 2. Interposición por medios electrónicos de reclamaciones y recursos económico-administrativos y realización de los trámites de los procedimientos.

1. Podrán presentarse por medios electrónicos, conforme a lo regulado en esta orden, los escritos de interposición de reclamaciones económico-administrativas, reclamaciones sobre actuaciones u omisiones de los particulares en materia tributaria, recursos de alzada ordinarios, recursos de anulación, recursos extraordinarios de revisión, solicitudes de rectificación de errores, recursos contra la ejecución, solicitudes de suspensión e incidentes de suspensión.
2. Asimismo, se podrán realizar por medios electrónicos los trámites de presentación de alegaciones, modificación del domicilio previamente comunicado al Tribunal a efectos del procedimiento de que se trate, designación de representante, personación, otorgamiento de poder apud acta, contestación a requerimientos y presentación de otras solicitudes.
3. **La presentación electrónica de reclamaciones y recursos, y la realización por medios electrónicos de los trámites previstos en los apartados anteriores será preceptiva para todos aquellos sujetos obligados a relacionarse electrónicamente con las Administraciones públicas, incluidos los Tribunales Económico-Administrativos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

**Disposición final segunda. Entrada en vigor.**

**La presente orden entrará en vigor el 15 de enero de 2026. La norma también será publicada en la sede electrónica asociada de los Tribunales Económico-Administrativos.**

Se publican los siguientes formularios:

T01 - PRESENTACIÓN DE RECLAMACIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS
T02 - PRESENTACIÓN DE RECURSOS CONTRA LA EJECUCIÓN
T03 - SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DEL ACTO IMPUGNADO
T04 - RECLAMACIÓN SOBRE ACTUACIONES U OMISIONES DE LOS PARTICULARES EN MATERIA TRIBUTARIA
T05 - PRESENTACIÓN DE RECURSO DE ALZADA EN VÍA ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA
T06 - PRESENTACIÓN DEL RECURSO DE ANULACIÓN EN VÍA ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA

**T07 - PRESENTACIÓN DE SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN DE ERRORES CONTRA RESOLUCIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS**

**T08 - PRESENTACIÓN DE RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN**

**T09 - PRESENTACIÓN DE INCIDENTE DE SUSPENSIÓN**

**T10 - PRESENTACION DE ALEGACIONES EN EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**

**T11 - CAMBIO DE DOMICILIO EN EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**

**T12 - DESIGNACIÓN DE REPRESENTANTE EN EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**

**T13 - SOLICITUD DE PERSONACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**

**T14 - OTORGAMIENTO DE PODER APUD ACTA PARA UN EXPEDIENTE ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**

**T15 - CONTESTACIÓN A REQUERIMIENTOS EN EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**

**T16 - OTRAS SOLICITUDES EN EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO**



## CONSORCIO DE LA ZONA ESPECIAL CANARIA

Núm. 289

[Resolución de 17 de noviembre de 2025](#), del Consorcio de la Zona Especial Canaria, por la que se publica la Circular 1/2025, de 28 de octubre, del Consejo Rector, por la que se establecen los criterios de comunicación de la inaplicación de los incentivos fiscales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.4 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias en las materias referentes a los incentivos fiscales en la imposición indirecta, la reserva de inversiones en Canarias y la Zona Especial Canaria, aprobado por el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre

**La Circular 1/2025, de 28 de octubre, será aplicable y producirá efectos desde el día de su publicación en el citado diario oficial.**

### ANEXO

**Circular 1/2025, de 28 de octubre, del Consejo Rector del Consorcio de la Zona Especial Canaria, por la que se establecen los criterios de comunicación de la inaplicación de los incentivos fiscales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.4 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias en las materias referentes a los incentivos fiscales en la imposición indirecta, la reserva de inversiones en Canarias y la Zona Especial Canaria, aprobado por el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre**

#### **Primero. Comunicación de inaplicación de incentivos fiscales y su tramitación.**

1. La comunicación de inaplicación de incentivos fiscales a la que se refiere el artículo 48.4 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, aprobado por Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre, contendrá las siguientes indicaciones:

- a) Los datos identificativos de las personas solicitantes y de la entidad interesada.
- b) **El ejercicio o ejercicios económicos durante los que no se han aplicado o aplicarán los beneficios fiscales previstos en el título V, capítulo II, sección 2.ª de la Ley 19/1994, de 6 de julio.**
- c) **Las razones de fuerza mayor concretando las causas objetivas ajenas a la voluntad de la entidad que determinan la imposibilidad del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 31 de la Ley 19/1994, durante el ejercicio o ejercicios de inaplicación de los incentivos.**

...

#### **Segundo. Plazo de presentación.**

1. Una vez inscritas en el Registro Oficial de Entidades de la Zona Especial Canaria, las entidades deberán presentar la comunicación desde que tengan conocimiento de las razones de fuerza mayor a las que hace referencia el apartado primero, números 1.c) y 2, de la presente Circular y, en todo caso, **dentro de los siete primeros meses contados a partir del cierre del ejercicio en que se hayan producido tales circunstancias.**

...

#### **Tercero. Efectos de la comunicación.**

... 6. La presentación de la comunicación **exime a la entidad de la exigencia de responsabilidad administrativa por incumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 31.2.d) y e) de la Ley 19/1994, de 6 de julio**, siempre que concurren las razones previstas en el apartado primero.1.c) y 2 de esta Circular, sin perjuicio de supuestos o hechos distintos constitutivos de infracción administrativa tipificadas en artículo 66 de la ley citada.

#### **Cuarto. Aplicación de los beneficios fiscales finalizado el periodo comunicado de inaplicación.**

1. Finalizado el periodo de inaplicación de los beneficios fiscales comunicado por la entidad de la Zona Especial Canaria, esta deberá cumplir los requisitos previstos en el [artículo 31.2 de la Ley 19/1994, de 6 de julio](#), en los términos que prevén los números siguientes.

2. Cuando los efectos de la comunicación a la que se refiere la presente Circular se extiendan a todos o alguno de los ejercicios económicos en los que venza alguno de los plazos previsto en las letras d) y e) del artículo 31.2 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, los requisitos de realización de la inversión y/o de creación del empleo, **deberán estar**

**cumplidos en el ejercicio económico en el que se apliquen o se vayan a aplicar los beneficios fiscales, calculados en promedio anualizado.**

3. Cuando la comunicación afecte a ejercicios económicos iniciados con posterioridad al vencimiento de los plazos señalados en el número anterior, los requisitos de mantenimiento de inversión y/o de empleo se entenderán cumplidos:

a) El mantenimiento de la inversión, cuando al final del ejercicio económico en que se apliquen los beneficios fiscales, se pueda acreditar la inversión mínima exigible, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 31.2, letra d), letra a') de la Ley 19/1994, de 6 de julio, en cuanto a la permanencia de los elementos del inmovilizado en la entidad de la Zona Especial Canaria.

b) El mantenimiento del empleo, cuando al final del ejercicio económico en que se apliquen los beneficios, se pueda acreditar el promedio anual de plantilla mínimo previsto en la ley.

4. Lo dispuesto en los números 2 y 3 respecto al cumplimiento del requisito de inversión no será aplicable en los supuestos en que la entidad haya obtenido autorización de la exención de este requisito prevista en el último inciso de la letra d) del artículo 31.2 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, en los términos establecidos en la Circular 1/2022, de 4 de julio, del Consejo Rector, sujeta al cumplimiento de los requisitos de dicha exención.

5. En los supuestos en los que la comunicación de inaplicación de beneficios fiscales se refiera al incumplimiento de los requisitos exigidos en las letras a), b) y c) del artículo 31.2 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, estos deberán cumplirse desde el primer día del ejercicio económico en el que se apliquen o se vayan a aplicar los beneficios fiscales, procediendo a instar la modificación de la correspondiente información contenida en el Registro Oficial de la Entidad de la Zona Especial Canaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 48.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, aprobado por el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre, o norma que lo sustituya.

Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

**Artículo 31. Ámbito subjetivo de aplicación de la Zona Especial Canaria.**

...2. Solamente serán inscribibles aquellas personas jurídicas y sucursales que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que tengan su domicilio social y la sede de dirección efectiva en el ámbito geográfico de la Zona Especial Canaria.  
 b) Que al menos un administrador o, en el caso de las sucursales, un representante legal resida en las islas Canarias.  
 c) Constituir su objeto social la realización en el ámbito geográfico de la Zona Especial Canaria de actividades económicas incluidas en el anexo de esta Ley. Asimismo, mediante sucursal diferenciada, podrán realizar otras actividades a las que no serán de aplicación los beneficios de la Zona Especial Canaria, en cuyo caso deberán llevar contabilidad separada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.1.b).a'), b') y c').

d) Realizar inversiones en los dos primeros años desde su inscripción, que se materialicen en la adquisición de elementos patrimoniales del inmovilizado material o intangible, en su caso, situados o recibidos en el ámbito geográfico de la Zona Especial Canaria, utilizados en el mismo, afectos y necesarios para el desarrollo de las actividades económicas efectuadas por el contribuyente en dicho ámbito geográfico, por un importe mínimo de:

- En las islas de Gran Canaria y Tenerife, 100.000 euros.
- En las islas de El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma, 50.000 euros.

No se computarán, a estos efectos, los elementos patrimoniales adquiridos mediante las operaciones reguladas en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Estas inversiones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a') Los elementos patrimoniales adquiridos deberán permanecer en la entidad de la Zona Especial Canaria durante todo el período de disfrute de este régimen, o durante su vida útil si fuera inferior, sin ser objeto de transmisión. Tampoco podrán ser objeto de arrendamiento o cesión a terceros para su uso, salvo que se trate del objeto social o actividad de la entidad de la Zona Especial Canaria, y siempre que no exista vinculación directa o indirecta con los arrendatarios o cesionarios de dichos bienes. Se entenderá que no se incumple el requisito de permanencia cuando los bienes sean objeto de transmisión y el importe se reinvierta en nuevos elementos del inmovilizado en las mismas condiciones dentro del plazo de un año.

b') Tratándose de elementos usados, estos no podrán haberse aplicado anteriormente al fin previsto en la letra d).

Se podrá autorizar la inscripción o la permanencia en el régimen de la Zona Especial Canaria de entidades que no cumplan el requisito de inversión establecida en esta letra d), siempre que el número de puestos de trabajo a crear y el promedio anual de plantilla superen el mínimo previsto en la letra e) de este apartado.

e) La creación de puestos de trabajo en el ámbito geográfico de la Zona Especial Canaria dentro de los seis meses siguientes a su inscripción y el mantenimiento como mínimo en ese número del promedio anual de plantilla durante el período de disfrute de este régimen, con un mínimo de:

- En las islas de Gran Canaria y Tenerife, 5 empleos.
- En las islas de El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma, 3 empleos.

Cuando se haya ejercido anteriormente la misma actividad bajo la misma o bajo otra titularidad, se exigirá una creación neta de, al menos:

- En las islas de Gran Canaria y Tenerife, 5 empleos.
- En las islas de El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma, 3 empleos.
- f) Presentar una memoria descriptiva de las principales actividades económicas a desarrollar, que avale su solvencia, viabilidad, competitividad internacional y su contribución al desarrollo económico y social de las islas Canarias, cuyo contenido será vinculante para la entidad, salvo variación de esas actividades previa autorización expresa del Consejo Rector.

# Normas en tramitación

## TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA (UE) 2025/516

**IVA.** Se somete a información pública el anteproyecto de ley por la que se modifica la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del impuesto sobre el valor añadido, para la transposición parcial de la directiva (UE) 2025/516 del consejo, de 11 de marzo de 2025 por la que se modifica la directiva 2006/112/ce en lo que respecta a las normas del IVA en la era digital

Fecha: 01/12/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Proyecto](#)

El presente anteproyecto tiene por objeto la trasposición parcial de la Directiva (UE) 2025/516 del Consejo, de 11 de marzo, en relación con las modificaciones de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido que deben entrar en vigor el 1 de enero de 2027.

Las modificaciones propuestas tienen por objeto clarificar aspectos parciales referentes a los regímenes especiales de ventanilla única del comercio electrónico en el IVA (régimen de la Unión; régimen exterior de la Unión; régimen de Importación).

### En particular sobre:

- La cuantificación del umbral de 10.000 que permite la tributación en origen de las ventas a distancia intracomunitarias de bienes;
- La ampliación del ámbito de aplicación del régimen exterior de la Unión;
- La exigencia del nombramiento de un representante por parte del empresario o profesional no establecido en la Comunidad que quiera obtener la devolución del IVA soportado para la realización de las operaciones acogidas a los 3 regímenes especiales, con sujeción al procedimiento de devolución a no establecidos regulado en el artículo 119 bis de la Ley 37/1992, aunque no se exija reciprocidad al efecto.
- Otros ajustes técnicos y transitorios de carácter menor en relación con el funcionamiento de los regímenes especiales.

# Consulta DGT

## TRANSFORMACIÓN DE LOCAL EN VIIVENDA

**IVA. TIPO DEL 10%.** La DGT analiza la conversión de locales en viviendas: el tratamiento de IVA según su rehabilitación.

*La DGT analiza cuándo se aplica la exención de IVA, el tipo reducido, la inversión del sujeto pasivo y el derecho a deducción en transmisiones de inmuebles reformados. Además, adapta su criterio a lo establecido en el TS respecto a la exigencia de la cédula de habitabilidad para poder aplicar el tipo del 10% cuando se transforma un local en vivienda.*

Fecha: 15/09/2025

Fuente: web del Poder Judicial

 Enlace: [Consulta V1621-25 de 15/09/2025](#)

### HECHOS

- Una entidad mercantil dedicada a la actividad inmobiliaria **adquiere dos locales** comerciales **para su conversión en viviendas**. Para ello, modifica su uso y realiza las correspondientes obras de reforma.
- Tras finalizar las obras, se plantea transmitir dichos inmuebles.

### CUESTIONES PLANTEADAS

1. ¿Está sujeta al IVA la transmisión de las viviendas resultantes?
2. ¿Quién es el sujeto pasivo del IVA en las obras de reforma?
3. ¿Es deducible el IVA soportado en las obras?
4. ¿Qué tipo impositivo resulta aplicable a la transmisión de las viviendas?

### CONTESTACIÓN DE LA DGT

#### 1. Sujeción y exención del IVA en la transmisión

- La transmisión estará sujeta al IVA si se trata de la **primera entrega** de edificaciones.
- Si se han ejecutado **obras de rehabilitación** según los criterios del art. 20.Uno.22º.B) LIVA, la entrega será considerada como **primera entrega** y estará **no exenta**.
- Si no hay rehabilitación, se considerará una **segunda entrega** y estará **exenta**, salvo que se renuncie a la exención cumpliendo ciertos requisitos.

#### 2. Obras de rehabilitación

- Se consideran tales si:
  - Más del 50% del coste se destina a **elementos estructurales, fachadas o cubiertas**.
  - El coste total supera el 25% del valor del edificio (descontado el suelo).
- Solo si se cumplen estos requisitos se entenderá que hay rehabilitación a efectos del IVA.

#### 3. Inversión del sujeto pasivo

- Aplica si:
  - El promotor actúa como empresario.
  - Las obras son de **rehabilitación** o **construcción**.
  - Hay contrato directo con el contratista.
- Fundamento: art. 84.Uno.2º.f) LIVA.

#### 4. Tipo impositivo aplicable

- En caso de entrega sujeta y no exenta:
  - Se aplica el **10%** si el inmueble es **apto para vivienda** (art. 91.Uno.1.7º LIVA).
  - No se exige cédula de habitabilidad: basta con que el inmueble sea **objetivamente apto** para uso como vivienda, según sentencia del Tribunal Supremo [núm. 82/2025](#), de 28 de enero de 2025.
  - Si no es apto, aplica el tipo general del **21%**.

## 5. Dedución del IVA soportado

- Solo podrá deducirse el IVA si la entrega de las viviendas es una operación **sujeta y no exenta**.
- Si parte de las operaciones están exentas, se aplicará la **regla de prorata** (arts. 102-106 LIVA).
- La deducibilidad dependerá del uso efectivo de los inmuebles y de la modalidad de prorata (general o especial).

### ARTÍCULOS

[Art. 4 LIVA](#) – Define el ámbito objetivo de sujeción al IVA. Aplica por tratarse de entregas realizadas por empresario.

[Art. 5 LIVA](#) – Define quién es empresario a efectos del IVA.

[Art. 20.Uno.22º LIVA](#) – Regula la exención para segundas entregas y el concepto de rehabilitación.

[Art. 84.Uno.2º.f\) LIVA](#) – Regula la inversión del sujeto pasivo en ejecuciones de obra.

[Art. 91.Uno.1.7º LIVA](#) – Establece el tipo reducido del 10% para viviendas.

[Art. 94-106 LIVA](#) – Regulan el derecho a deducir el IVA soportado y el sistema de prorata.

[Art. 105-106 LGT](#) – Establecen la carga y medios de prueba necesarios en procedimientos tributarios.

### JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo [núm. 82/2025](#), de 28 de enero de 2025: aclara que no es necesario aportar cédula de habitabilidad para aplicar el tipo reducido si el inmueble es objetivamente apto como vivienda.

### La DGT adapta criterio del Tribunal Supremo: ya no es imprescindible la cédula de habitabilidad para aplicar el tipo reducido del IVA en viviendas

La DGT ha asumido el nuevo criterio jurisprudencial fijado por el Tribunal Supremo (STS 82/2025, de 28 de enero), según el cual **no es exigible disponer de cédula de habitabilidad, licencia de ocupación o documento similar para aplicar el tipo reducido del 10%** de IVA a la entrega de edificaciones aptas para ser utilizadas como vivienda.



Según este criterio, **basta con que el inmueble sea objetivamente apto para uso residencial**, atendiendo a su diseño y características constructivas, y que esté legalmente destinado a satisfacer la necesidad de vivienda.

# Consulta DGT

## ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

**IS. ACTIVIDAD ECONÓMICA.** La subcontratación no impide la existencia de actividad económica en el arrendamiento de inmuebles.

*La DGT considera que existe actividad económica en el arrendamiento inmobiliario aunque los medios materiales y humanos sean subcontratados a terceros ajenos al grupo mercantil*

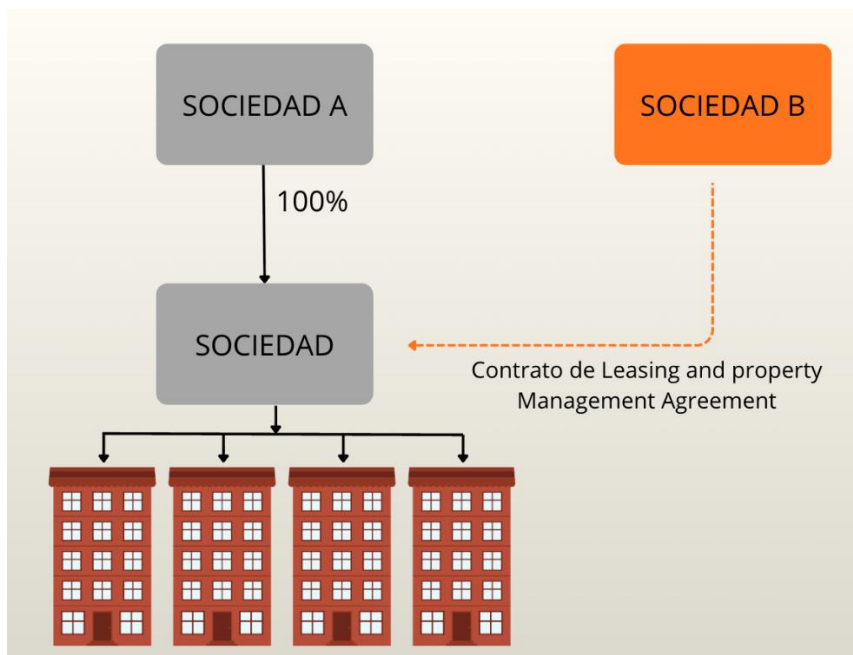
Fecha: 30/09/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Consulta V1769-25 de 30/09/2025](#)

### HECHOS

- Una sociedad mercantil española, cuyo objeto incluye la tenencia y arrendamiento de inmuebles, tiene **como socio único a otra sociedad española** (entidad A).
- La consultante es o será propietaria de cuatro edificios destinados al arrendamiento de viviendas, aparcamientos, trasteros y, en un caso, locales comerciales. Para la gestión integral de dichos inmuebles, contratará con una empresa externa especializada (sociedad B) un contrato de "Leasing and Property Management Agreement", que incluye servicios como:
  - Gestión general, mantenimiento, licencias, marketing, arrendamientos, cobros, seguros, administración documental, contabilidad, representación ante terceros, entre otros.
  - La sociedad B dispone de medios materiales y humanos propios para prestar todos esos servicios.
- La consultante ya está dada de alta en el censo de empresarios y profesionales en los epígrafes correspondientes al arrendamiento de inmuebles.



## PREGUNTA DEL CONSULTANTE

- ¿Puede considerarse que la actividad desarrollada por la consultante constituye una actividad económica en el sentido del artículo 5.1 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, aun cuando los servicios sean prestados por un tercero y no por personal contratado directamente?

## CONTESTACIÓN DE LA DGT

- La Dirección General de Tributos (DGT) **responde afirmativamente**. Considera que la consultante **sí desarrolla una actividad económica** conforme al artículo 5.1 de la LIS, aun cuando no disponga de medios materiales y humanos propios, siempre que estos se hayan subcontratado a una entidad profesional ajena al grupo.

### Argumentos jurídicos:

- El artículo 5.1 de la LIS exige para que el arrendamiento de inmuebles se considere actividad económica que se utilice “al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa”.
- Sin embargo, el propio artículo indica que si se forma parte de un **grupo de sociedades** (art. 42 CCo), el análisis se hace considerando el grupo en su conjunto.
- La **realidad económica** permite entender que si una entidad subcontrata los medios a una empresa profesional que actúa como tal, puede entenderse que cumple con los requisitos del artículo 5.1.
- Se apoya en doctrina reiterada, incluyendo consultas vinculantes **anteriores** como:
  - [V3530-15](#) (17/11/2015)
  - [V1606-17](#) (21/06/2017)
  - [V1794-17](#) (10/07/2017)
  - [V0346-25](#) (19/03/2025)

Por tanto, la DGT **confirma que en este caso existe actividad económica**, ya que la envergadura y tipología de los inmuebles, así como los servicios contratados, justifican esta calificación.

#### Artículos

**Artículo 5.1 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades:** Define el concepto de actividad económica en el ámbito del IS. Es central en la consulta, pues la DGT interpreta que la subcontratación de servicios profesionales puede equipararse al cumplimiento del requisito de contar con personal contratado a jornada completa.

**Artículo 42 del Código de Comercio:** Se refiere a la definición de grupo de sociedades, relevante para determinar si se pueden computar conjuntamente los medios de varias sociedades del grupo.

**Artículo 3 del Código Civil:** Se utiliza para fundamentar una interpretación normativa conforme a la realidad social y la finalidad de la norma.

# Sentencia

## COMPETENCIA TERRITORIAL INDEBIDA

**LGT. ANULABILIDAD.** El Supremo confirma que la extensión indebida de la competencia territorial de la Inspección solo provoca la anulabilidad de las liquidaciones, no su nulidad radical

Fecha: 17/11/2025

Fuente: web del Poder Judicial

 Enlace: [Sentencia del TS de 17/11/2025](#)

### HECHOS

- La Dependencia Regional de Inspección de Castilla y León inició actuaciones inspectoras frente a INTERCATIA CORPORACIÓN, S.L. (sucesora de San Cayetano Wind, S.L.) pese a que el domicilio fiscal de la entidad estaba en Madrid. **Para ello, el Director del Departamento de Inspección dictó acuerdos de extensión de competencia** (2011 y 2012).
- Tras la inspección, se dictaron liquidaciones y sanciones por IS e IVA de varios ejercicios. El TEAC declaró prescritos algunos periodos (2007 y parte de 2008), pero confirmó las liquidaciones de 4T/2008 y 1T/2009.
- **La Audiencia Nacional anuló todo lo actuado por la Inspección de Castilla y León** al entender que existía incompetencia territorial manifiesta, lo que comportaba nulidad de pleno derecho.

### Objeto del recurso de casación

- El Abogado del Estado recurrió para que se determinara **si la falta de competencia territorial** por acuerdos de extensión improcedentes debía calificarse **como nulidad o anulabilidad**, a la luz de la doctrina fijada en la STS 479/2023.

### FALLO

El Tribunal Supremo:

- Estima el recurso de casación,
- Anula la sentencia de la Audiencia Nacional,
- Declara que las liquidaciones y sanciones de 4T/2008 y 1T/2009 **son anulables, no nulas** de pleno derecho.

### Doctrina reafirmada:

- La improcedencia del acuerdo de extensión de competencia territorial de la Inspección **no implica nulidad radical**, salvo que exista incompetencia manifiesta, lo que no concurre en este caso.

### Fundamentos jurídicos esenciales

- La competencia territorial ordinaria deriva del domicilio fiscal (art. 84 LGT y 59 RGAT).
- Los acuerdos de extensión pueden alterar temporalmente esa competencia, pero deben estar motivados y basarse en normativa organizativa (Orden PRE/3581/2007 y Resolución AEAT 24-3-1992).
- **Aunque en este caso la extensión fue improcedente**, su análisis exigía una valoración jurídica compleja, **por lo que no era un supuesto de incompetencia manifiesta.**
- Conforme a los arts. 47.1.b y 48 Ley 39/2015 y 217 LGT, **solo la incompetencia manifiesta causa nulidad; en otro caso, el acto es anulable.**

Artículos:

[Art. 84 LGT](#) – Competencia territorial. Determina qué órgano es territorialmente competente.

[Art. 59 RGAT](#) – Desarrollo del criterio territorial. Define el alcance de las actuaciones fuera del ámbito territorial.

[Art. 47.1.b](#) y [48](#) Ley 39/2015 – Nulidad y anulabilidad. Clave para distinguir entre incompetencia manifiesta (nulidad) y simple (anulabilidad).

[Art. 217 LGT](#) – Nulidad en vía de revisión. Reitera la exigencia de que la incompetencia sea manifiesta.