ÍNDICE

Boletines Oficiales

ESTADO

05.11.2026

IRPF. IVA. MÓDULOS. Orden HAC/1161/2026, de 4 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2027 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido. pág. 2

ÁLAVA

05.11.2026

IVA. IIEE. IVPE. Norma Foral 20/2026, de 14 de octubre, de convalidación del Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 4/2026, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la adaptación a la normativa tributaria de diversas modificaciones en el impuesto sobre el valor añadido, en los impuestos especiales y en el impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica pág. 3

IS. IMPUESTO COMPLEMENTARIO. Decreto Foral 37/2026, de 27 de octubre, del Consejo de Gobierno Foral. Aprobar el Reglamento del impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud del Territorio Histórico de Álava pág. 3

Informa

PREGUNTAS

IRPF. Preguntas incorporadas al INFORMA durante el mes de septiembre pág. 4

Consulta de la DGT

TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL

IS. ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE UNA VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA. La DGT aclara cuándo las cuotas de un arrendamiento de vivienda con opción de compra deben tratarse fiscalmente como cobros por la transmisión del inmueble pág. 6

Las cuotas mensuales no constituyen necesariamente ingresos por alquiler. Cuando el contrato se califica contablemente como arrendamiento financiero, la sociedad arrendadora debe reconocer inicialmente el resultado de la transmisión y un crédito, imputando posteriormente los ingresos financieros conforme al método del tipo de interés efectivo.

Sentencia

RESERVA DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

IRPF. DONACIÓN ESTANCO. EXENCIÓN. La donación de un estanco puede acogerse al beneficio fiscal en IRPF aunque el donante conserve el local y lo arriende al donatario. pág. 9

El TSJ de Madrid considera que conservar el local y arrendarlo a la hija no impide aplicar el beneficio fiscal en IRPF, siempre que se cumplan los requisitos de transmisión de la empresa familiar.

Boletines Oficiales

ESTADO
05.11.2026

Núm. 276

IRPF. IVA. MÓDULOS. Orden HAC/1161/2026, de 4 de noviembre, por la que se desarrollan para el año 2027 el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el régimen especial simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido.

1. Objeto de la norma

Determinar las actividades incluidas en ambos regímenes, sus magnitudes excluyentes y los signos, índices y módulos aplicables en 2027, así como sus instrucciones de aplicación y los plazos de renuncia o revocación.

Regulación: artículos 1 a 6 y anexos I, II y III.

2. Principales medidas

- **Actividades incluidas.** Se enumeran las actividades a las que resultan aplicables conjuntamente la estimación objetiva del IRPF y el régimen simplificado del IVA, así como las actividades incluidas únicamente en estimación objetiva por tributar en IVA en el régimen de agricultura, ganadería y pesca o en recargo de equivalencia.
  Regulación: artículos 1 y 2.
- **Mantenimiento de los módulos para 2027.** Se mantienen las cuantías de los signos, índices y módulos y las instrucciones de aplicación del ejercicio anterior, tanto en el IRPF como en el régimen simplificado del IVA.
  Regulación: artículo 4 y anexos I, II y III.
- **Reducción general del 5 % en el IRPF para 2027.** Los contribuyentes en estimación objetiva podrán reducir en ese porcentaje el rendimiento neto de módulos. La reducción también se tendrá en cuenta para calcular los pagos fraccionados de 2027.
  Regulación: disposición adicional primera, apartados 1 a 3.
- **Medidas excepcionales para el sector agrario en 2026.** Las actividades agrícolas y ganaderas en estimación objetiva podrán minorar el rendimiento neto previo en el **35 % del precio de adquisición del gasóleo agrícola** y en el **15 % del precio de adquisición de fertilizantes** necesarios para su desarrollo. Deben ser adquisiciones efectuadas en 2026 y documentadas mediante facturas emitidas en ese mismo ejercicio, con los requisitos del artículo 6.1 del Reglamento de facturación.
  Regulación: disposición adicional cuarta, medida 1.ª.
- **Reducción del 10 % para 2026.** La reducción general del rendimiento neto de módulos de 2026 se eleva al **10 % para las actividades incluidas en el anexo I de la Orden HAC/1425/2025**, correspondiente a dicho ejercicio.
  Regulación: disposición adicional cuarta, medida 2.ª.
- **Índices específicos para determinadas actividades agrícolas en 2027.** Se fijan los siguientes índices de rendimiento neto: uva de mesa, 0,32; flores y plantas ornamentales, 0,32; y tabaco, 0,26.
  Regulación: disposición adicional segunda.
- **Porcentajes específicos de IVA para 2027.** Para calcular la cuota devengada por operaciones corrientes se establecen los valores **0,06625** para los servicios de cría, guarda y engorde de aves y **0,070** para la apicultura.
  Regulación: disposición adicional tercera.
- **Renuncias y revocaciones para 2027.** El plazo se extiende **del 6 de noviembre al 31 de diciembre de 2026**. Se mantiene la posibilidad de renuncia tácita mediante la presentación en plazo de la declaración del primer trimestre aplicando, respectivamente, la estimación directa del IRPF o el régimen general del IVA. También se contempla esta posibilidad al iniciar una actividad.
  Regulación: artículo 5, para la estimación objetiva del IRPF, y artículo 6, para el régimen simplificado del IVA.

- **Límites de exclusión.** Se establecen las magnitudes excluyentes y los límites específicos por actividad. Para los límites generales de ingresos no agrarios, facturación a empresarios o profesionales y compras, la orden se remite a los importes legalmente aplicables en 2027; **no establece por sí misma una prórroga de los límites ampliados.** Para el conjunto de las actividades agrícolas, forestales y ganaderas enumeradas, recoge un límite de ingresos de **250.000 euros anuales.**
  Regulación: artículo 3.

3. Destinatarios

La norma se dirige a los contribuyentes del IRPF y sujetos pasivos del IVA que desarrollen las actividades enumeradas y cumplan los requisitos de acceso y permanencia en estos regímenes. Comprende, entre otras, actividades agrarias, comercio minorista, hostelería, transporte, reparaciones y determinados servicios.

Regulación: artículos 1 y 2, con las magnitudes excluyentes del artículo 3.

4. Entrada en vigor

Entra en vigor el **6 de noviembre de 2026**, con efectos para **2027**, sin perjuicio de las medidas excepcionales expresamente previstas para el ejercicio **2026.**

Regulación: disposición final única y, respecto de las medidas para 2026, disposición adicional cuarta.

Límites de exclusión del régimen de módulos:

Magnitud del año anterior	Límite aplicado en 2026	Límite ordinario para 2027, salvo nueva prórroga	Norma
Ingresos del conjunto de actividades, excepto agrícolas, ganaderas y forestales	**250.000 €**	**150.000 €**	*Art. 31.1, norma 3.ª, letra b), a') de la Ley del IRPF*
Dentro de los anteriores, ingresos por operaciones con obligación de expedir factura a empresarios o profesionales que actúen como tales	**125.000 €**	**75.000 €**	*Art. 31.1, norma 3.ª, letra b), a'), tercer párrafo, de la Ley del IRPF*
Ingresos del conjunto de actividades agrícolas, ganaderas y forestales	**250.000 €**	**250.000 €**	*Art. 31.1, norma 3.ª, letra b), b') de la Ley del IRPF*
Compras de bienes y servicios del conjunto de actividades, excluido el inmovilizado e incluidas las subcontrataciones	**250.000 €**	**150.000 €**	*Art. 31.1, norma 3.ª, letra c) de la Ley del IRPF*

La **disposición transitoria 32.ª de la Ley del IRPF**, en su texto consolidado, establece hasta **2024** los límites ampliados de exclusión del régimen de módulos: **250.000 euros de ingresos, 125.000 euros por operaciones con obligación de expedir factura a empresarios o profesionales y 250.000 euros de compras, excluido el inmovilizado**. Para **2025**, la prórroga se aprobó mediante el Real Decreto-ley 9/2024 y, aunque no fue convalidado, la AEAT confirmó su aplicación siguiendo el criterio de la DGT, por haberse iniciado el ejercicio con la ampliación vigente y producir efectos la exclusión sobrevenida desde el año siguiente, conforme al artículo 34.1 del Reglamento del IRPF. Para **2026**, la ampliación se recogió en el artículo 14.Cuatro del Real Decreto-ley 16/2025 y, posteriormente, en el artículo 10.Cuatro del Real Decreto-ley 2/2026; pese a que ninguno fue convalidado, la AEAT mantiene expresamente la aplicación de esos límites ampliados durante 2026.

ÁLAVA
05.11.2026

BOTHA **IVA. IIEE. IVPE.** Norma Foral 20/2026, de 14 de octubre, de convalidación del Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 4/2026, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la adaptación a la normativa tributaria de diversas modificaciones en el impuesto sobre el valor añadido, en los impuestos especiales y en el impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica

IS. IMPUESTO COMPLEMENTARIO. Decreto Foral 37/2026, de 27 de octubre, del Consejo de Gobierno Foral. Aprobar el Reglamento del impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud del Territorio Histórico de Álava

El reglamento del impuesto complementario para garantizar un nivel mínimo global de imposición para los grupos multinacionales y los grupos nacionales de gran magnitud será de aplicación a los periodos impositivos que se inicien desde el 1 de enero de 2025.

Informa

PREGUNTAS

IRPF. Preguntas incorporadas al INFORMA durante el mes de septiembre.

Fecha: 04/11/2026 Fuente: web de la AEAT Enlace: Novedades

141009 - PAGOS FRACCIONADOS: ACTIVIDADES EN CEUTA O MELILLA

Se modifica para aclarar que en el pago fraccionado correspondiente al **cuarto trimestre de 2026** en Ceuta se tendrán en cuenta las **reducciones incrementadas del 10%** (estimación directa simplificada y estimación objetiva) para cuantificar el rendimiento neto.

146232 - RESIDENTES EN LA ISLA DE LA PALMA.DEDUCCIÓN DESDE 2022 A 2026

Se actualiza porque se **amplía** para el período impositivo **2026** la aplicación de la **deducción por residencia habitual y efectiva en la isla de La Palma.** Con efectos desde 1 de enero de 2026, se modifica la disposición adicional quincuagésima séptima de la Ley 35/2006, del IRPF

149580 - VENTA DE VIVIENDA PRIVATIVA Y COMPRA DE VIVIENDA GANANCIAL

La **exención por reinversión** en vivienda habitual **se aplica proporcionalmente a la ganancia reinvertida** según el **porcentaje de titularidad** en la nueva vivienda ganancial. Si la inversión en la nueva vivienda cubre el 100% del importe obtenido en la venta (considerando la mitad ganancial), la exención será total. **En caso contrario, la exención se limita a la parte de la ganancia que corresponda al porcentaje efectivamente reinvertido.**

149585 - AYUDAS DIRECTAS A EMPRESARIOS Y PROFESIONALES. CRISIS DE CEUTA

Con efectos **desde el 3 de septiembre de 2026**, se establece un sistema de ayudas directas para trabajadores autónomos y entidades sin personalidad jurídica establecidos en Ceuta. Estas ayudas están **exentas** del IRPF.

149586 - GASTO DEDUCIBLE: DOTACIÓN DE PROVISIONES MOD. SIMPLIFICADA. CEUTA 2026

Para el ejercicio 2026, **se incrementa al 10%** la deducción por provisiones y gastos de difícil justificación para contribuyentes en estimación directa simplificada con actividades en Ceuta que apliquen la deducción por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla. Este aumento se aplicará al cuantificar el rendimiento neto del pago fraccionado del cuarto trimestre de 2026.

149587 - REDUCCIÓN GENERAL DEL RENDIMIENTO NETO EN CEUTA PARA 2026

Para el ejercicio 2026, **se incrementa al 10%** la reducción general del rendimiento neto en la Estimación Objetiva para actividades en Ceuta que apliquen la deducción por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla.

149588 - INDEMNIZACIÓN DE ARRENDATARIO A ARRENDADOR POR DAÑOS

La indemnización por resolución judicial firme por los daños causados en el inmueble arrendado se imputa como **rendimiento del capital inmobiliario, con posibilidad de reducir el 30%** si no supera 300.000 euros. Son **deducibles los gastos de reparación** justificados que mantengan el uso normal del inmueble. Las mejoras o ampliaciones no son gastos deducibles, sino que se añaden al valor de adquisición del bien.

149589 - EXCLUSIÓN: CÓMPUTO CONJUNTO MAGNITUDES. COMUNIDAD DE HERMANOS

Los hermanos **no computan sus magnitudes conjuntamente para el límite de estimación objetiva**; cada uno se evalúa individualmente. El cómputo conjunto en **entidades en atribución de rentas** solo aplica si hay dirección común y actividades idénticas, no bastando la titularidad común de un barco. La comunidad de bienes puede tributar en estimación directa por otra actividad sin afectar el régimen de los comuneros.

149599 - OBLIGACIÓN DE RETENER: TELETRABAJO

En el caso de teletrabajo realizado desde España por un residente fiscal para una empresa portuguesa **sin establecimiento permanente** y que **no realiza actividad económica en territorio español**, la empresa **no tiene obligación de retener** en el IRPF. No obstante, el empleado debe tributar en España por su renta mundial.

149605 - GASTOS DEDUCIBLES: AUTÓNOMO PASA A TRABAJADOR POR CUENTA AJENA

Tras una recalificación laboral, el autónomo debe presentar **autoliquidaciones rectificativas** para cambiar los ingresos a rendimientos del trabajo y limitar los gastos a los del art. 19.2 Ley del IRPF. Las **cuotas de autónomo** pagadas indebidamente pierden su carácter deducible y deben regularizarse. Los **intereses de demora** recibidos se integran como ganancia patrimonial en la base imponible general del ejercicio correspondiente.

149657 - ESCALA AUTONÓMICA DEL IMPUESTO DE LA C. VALENCIANA DESDE 2026

A partir del ejercicio 2026 los contribuyentes residentes en la C. A. Valenciana deben aplicar a la base liquidable general del impuesto la **nueva escala autonómica**, aprobada por esta Comunidad.

149658 - ESCALA AUTONÓMICA DEL IMPUESTO DE EXTREMADURA A PARTIR DE 2026

Desde el ejercicio 2026 los contribuyentes residentes en la C. A. de Extremadura deben aplicar a la base liquidable general del impuesto la **nueva escala autonómica**, aprobada por dicha Comunidad.

149686 - MÍNIMO POR DESCENDIENTES: HERMANO BAJO GUARDA DE HECHO

No es posible aplicar el **mínimo por descendientes**, ni el adicional por discapacidad ni la deducción correspondiente para un hermano con discapacidad, aunque exista guarda de hecho y representación administrativa. La normativa **solo** asimila a descendientes a personas bajo **tutela, acogimiento o con guarda y custodia** atribuida por resolución judicial.

Consulta

TRATAMIENTO CONTABLE Y FISCAL

IS. ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE UNA VIVIENDA CON OPCIÓN DE COMPRA. La DGT aclara cuándo las cuotas de un arrendamiento de vivienda con opción de compra deben tratarse fiscalmente como cobros por la transmisión del inmueble

Las cuotas mensuales no constituyen necesariamente ingresos por alquiler. Cuando el contrato se califica contablemente como arrendamiento financiero, la sociedad arrendadora debe reconocer inicialmente el resultado de la transmisión y un crédito, imputando posteriormente los ingresos financieros conforme al método del tipo de interés efectivo.

Fecha: 14/09/2026 Fuente: web de la AEAT Enlace: Consulta DGT V5534-26 de 14/09/2026

SÍNTESIS: La DGT aclara la tributación en el Impuesto sobre Sociedades de los arrendamientos de viviendas con opción de compra

La DGT establece que, cuando un contrato de arrendamiento con opción de compra **se califique contablemente como arrendamiento financiero, por implicar la transmisión sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del inmueble, las mensualidades satisfechas no deben considerarse íntegramente ingresos por alquiler.**

En estos casos, la sociedad arrendadora deberá reconocer inicialmente el resultado de la transmisión del inmueble y un crédito por el valor actual de los cobros futuros, integrando el beneficio o pérdida en la base imponible del ejercicio correspondiente. Posteriormente, las cuotas percibidas reducirán dicho crédito y los ingresos financieros derivados de su actualización se imputarán fiscalmente conforme a su devengo, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Estos ingresos financieros también deberán computarse a efectos de la limitación de la deducibilidad de gastos financieros del artículo 16 de la LIS.

La DGT precisa que este tratamiento exige que el contrato reúna efectivamente los requisitos para calificarse como arrendamiento financiero, circunstancia que deberá acreditarse atendiendo a sus condiciones económicas.

HECHOS PLANTEADOS

- Una sociedad adquirió el 1 de junio de 2026 una **vivienda, que contabilizó como inmovilizado material,** diferenciando el valor del terreno y el de la construcción.
- Dos días después **formalizó con una persona física un contrato de arrendamiento con opción de compra**, destinado a vivienda habitual de la arrendataria y su familia.
- Las condiciones principales eran las siguientes:

Concepto	Condiciones
Duración	15 años, hasta el 31 de mayo de 2041
Renta mensual	1.127 €
Renta anual	13.524 €
Precio de compraventa	202.860 €
Opción de compra	Ejercitable hasta el vencimiento
Prima de opción	No se establece una prima separada
Imputación de las cuotas	El 100 % de las mensualidades se descuenta del precio de compra

- La particularidad del contrato consiste en que **la suma de las 180 mensualidades coincide exactamente con el precio de compraventa pactado.**
- Por tanto, si la arrendataria satisface todas las cuotas y ejercita la opción al vencimiento, adquirirá la vivienda sin efectuar ningún desembolso adicional.

CUESTIÓN PLANTEADA

La consultante pregunta si, a efectos del Impuesto sobre Sociedades:

- Las mensualidades deben integrarse anualmente en la base imponible **como ingresos ordinarios por arrendamiento.**
- O, por el contrario, d**eben considerarse desde el inicio cobros relacionados con la transmisión del inmueble,** reconociendo el resultado de la operación, un crédito frente a la arrendataria y los correspondientes ingresos financieros posteriores.
- La cuestión fundamental consiste en determinar si debe prevalecer la forma jurídica de arrendamiento con opción de compra o la verdadera naturaleza económica de la operación.

Contestación de la Dirección General de Tributos

1. La calificación contable determina el tratamiento fiscal

- La DGT parte de los artículos 10.3 y 11.1 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), conforme a los cuales la base imponible se determina a partir del resultado contable, practicando los ajustes fiscales legalmente previstos.
- Por ello, **resulta necesario determinar previamente si el contrato constituye un arrendamiento operativo o financiero**, aplicando la Norma de Registro y Valoración (NRV) 8.ª del Plan General de Contabilidad.
- Esta norma establece que un contrato debe calificarse como arrendamiento financiero cuando sus condiciones económicas impliquen la transmisión sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.
- En particular, cuando existe una opción de compra, se presume dicha transmisión si no existen dudas razonables de que será ejercitada.
- Entre los indicios relevantes figuran:
  - Que resulte económicamente previsible el ejercicio de la opción de compra.
  - Que el valor actual de los pagos mínimos represente prácticamente la totalidad del valor razonable del inmueble.
  - Que el plazo contractual abarque la mayor parte de la vida económica del activo.
  - Que las condiciones económicas evidencien una operación sustancialmente equivalente a una transmisión financiada.
- La DGT advierte expresamente que la información facilitada no permite verificar todos los requisitos de la NRV 8.ª, particularmente la relación entre el valor actual de las cuotas y el valor razonable del inmueble.
- **Por tanto, su contestación se formula bajo la premisa de que el contrato reúne las condiciones necesarias para calificarse como arrendamiento financiero desde la perspectiva de la sociedad arrendadora.**

2. Reconocimiento inicial de la transmisión y del crédito

- Partiendo de esa calificación, la DGT señala que **la sociedad debe aplicar el apartado 1.3 de la NRV 8.ª del PGC.**
- **En consecuencia, en el momento inicial del contrato deberá:**
  1. Dar de baja contablemente el inmueble objeto de la operación.
  2. Reconocer un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir, más el valor residual que corresponda, descontados al tipo de interés implícito del contrato.
  3. Reconocer el beneficio o pérdida derivado de la operación conforme a las normas contables aplicables.
- El resultado obtenido se integrará en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio en que proceda su reconocimiento contable.
- En el supuesto consultado, si concurren los requisitos para considerar la operación un arrendamiento financiero desde su inicio, **el resultado de la transmisión deberá reconocerse fiscalmente en 2026, sin esperar al ejercicio de la opción de compra en 2041.**
- Es importante precisar que el importe inicial del crédito se determina por el valor actual de los cobros futuros y no necesariamente por su importe nominal de 202.860 euros.

3. Tratamiento de las mensualidades y reconocimiento de ingresos financieros

- Una vez reconocido el crédito inicial, las cuotas mensuales no se contabilizarán íntegramente como ingresos ordinarios por alquiler.
- Los cobros tendrán dos componentes económicos:

  - Recuperación del crédito: reduce el importe pendiente de cobro y no genera nuevamente un ingreso fiscal.
  - Componente financiero: constituye un ingreso financiero que se reconocerá progresivamente conforme al método del tipo de interés efectivo.
- Estos ingresos financieros se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio en función de su devengo, con independencia del momento del cobro.
- Así, la operación produce dos efectos fiscales diferenciados:

Momento	Tratamiento fiscal
Inicio del contrato (2026)	Integración del beneficio o pérdida resultante de la operación
Durante los 15 años	Tributación de los ingresos financieros devengados
Cobro de mensualidades	Reducción del crédito, sin volver a tributar por la parte correspondiente a principal
Ejercicio final de la opción	No supone reconocer nuevamente el resultado inicial de la transmisión, sin perjuicio de los ajustes que pudieran corresponder

4. Tratamiento del terreno y la construcción

- La consulta también examina una particularidad de los arrendamientos financieros inmobiliarios.
- Conforme al apartado 4 de la NRV 8.ª, cuando un contrato comprende conjuntamente terreno y edificio, ambos elementos deben analizarse teniendo en cuenta sus características.
- Dado que el terreno tiene normalmente una vida económica indefinida, su componente suele calificarse separadamente como arrendamiento operativo.
- Sin embargo, existe una excepción cuando se espera que el arrendatario adquiera la propiedad al finalizar el contrato.
- En el caso consultado, si se espera el ejercicio de la opción de compra, no será necesario clasificar separadamente el terreno como arrendamiento operativo.

5. Incidencia en la limitación de los gastos financieros deducibles

- La DGT introduce una precisión adicional de especial interés.
- Los ingresos financieros derivados de la actualización del crédito deben computarse a efectos del artículo 16 de la LIS.
- Este precepto establece, con carácter general, que los gastos financieros netos fiscalmente deducibles están limitados al 30 % del beneficio operativo, sin perjuicio de las restantes reglas y límites establecidos legalmente.
- Por consiguiente, los ingresos financieros obtenidos por la sociedad arrendadora pueden reducir sus gastos financieros netos, aumentando potencialmente su capacidad de deducción de gastos financieros.

Normativa aplicable

Artículo 10.3 LIS. Establece que la base imponible parte del resultado contable, corregido conforme a las normas fiscales. Permite trasladar al IS el resultado inicialmente reconocido por la operación.
Artículo 11.1 y 11.3 LIS. Regula la imputación temporal de ingresos y gastos conforme al principio de devengo y las consecuencias de su contabilización en ejercicios diferentes.
Artículo 16 LIS. Determina la limitación a la deducibilidad de gastos financieros netos. Los ingresos financieros procedentes del crédito deben tenerse en cuenta para su cálculo.
Artículo 17.1 LIS. Remite a los criterios contables de valoración de los elementos patrimoniales, sin perjuicio de las correcciones fiscales.
NRV 8.ª del PGC, aprobado por RD 1514/2007. Define los arrendamientos financieros y operativos, regula su contabilización por el arrendador y establece el tratamiento de los contratos conjuntos de terreno y construcción.

Sentencia

RESERVA DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE

IRPF. DONACIÓN ESTANCO. EXENCIÓN. La donación de un estanco puede acogerse al beneficio fiscal en IRPF aunque el donante conserve el local y lo arriende al donatario.

El TSJ de Madrid considera que conservar el local y arrendarlo a la hija no impide aplicar el beneficio fiscal en IRPF, siempre que se cumplan los requisitos de transmisión de la empresa familiar.

Fecha: 16/09/2026 Fuente: web del Poder Judicial. Enlace: Sentencia del TSJ de Madrid de 16/09/2026

Síntesis: Donación de un estanco sin transmitir el local: no existe ganancia patrimonial en IRPF
El TSJ de Madrid, en su sentencia de 16 de septiembre de 2026 (rec. 55/2024), declara que la donación de un estanco a una hija puede acogerse al artículo 33.3.c) LIRPF aunque la donante conserve el local y el mobiliario y los arriende a la donataria. **La continuidad del negocio no exige transmitir la propiedad del inmueble, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 20.6 LISD.** El beneficio resulta aplicable con independencia de que la hija haya utilizado efectivamente la reducción en el Impuesto sobre Donaciones.

ANTECEDENTES Y POSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

- Una contribuyente mayor de 65 años donó a su hija, mediante escritura pública de julio de 2016, la titularidad de una concesión de expendeduría de tabaco y timbre. La madre cesó en la actividad y la hija continuó explotando el estanco.
- **El local, propiedad de la donante y de su marido, quedó fuera de la donación. El inmueble y el mobiliario se arrendaron a la hija por diez años**, permitiendo que continuara el negocio en el mismo establecimiento.
- La contribuyente no declaró ganancia patrimonial en su IRPF de 2016. La AEAT consideró que no resultaba aplicable el artículo 33.3.c) LIRPF porque se había transmitido únicamente la concesión, sin incluir todos los bienes afectos al negocio.
- Tras una primera anulación por insuficiente motivación de la valoración, la Administración practicó una nueva liquidación, imputando una ganancia patrimonial de 146.802,53 euros. El TEAR de Madrid confirmó la regularización, aunque estimó parcialmente la reclamación respecto del cálculo de los intereses.

FALLO DEL TRIBUNAL

- El TSJ de Madrid estima el recurso y anula las resoluciones administrativas impugnadas. Reconoce el derecho a la **devolución de lo indebidamente ingresado, con los intereses correspondientes desde el ingreso hasta la devolución.**
- Asimismo, impone las costas a la Administración, con un límite de 3.000 euros más IVA.

Argumentos jurídicos

La transmisión del negocio no exige transmitir la propiedad del local.

- La Sala rechaza que la exclusión del inmueble impida necesariamente considerar transmitida la actividad económica. Una empresa constituye una organización de medios destinada a producir o distribuir bienes o servicios, y puede funcionar en un inmueble perteneciente a otra persona.
- En este caso, el arrendamiento del local y del mobiliario permitió a la hija continuar la explotación. Por ello, conservar su propiedad no impide aplicar el beneficio fiscal, una vez acreditados los restantes requisitos legales.

Lo determinante es cumplir los requisitos de la transmisión de la empresa familiar.

- El artículo 33.3.c) LIRPF remite al artículo 20.6 LISD. En el supuesto examinado, la Administración había reconocido el cumplimiento de los requisitos personales de la donante y de la donataria; la controversia se centraba en la falta de transmisión del local y del mobiliario.

No es necesario haber aplicado efectivamente la reducción en Donaciones.

- La hija no había utilizado esa reducción en su autoliquidación. Sin embargo, la sentencia recoge que el beneficio en IRPF depende de reunir los requisitos del artículo 20.6 LISD, con independencia de que el donatario haya aplicado la reducción y de las condiciones específicas de la normativa autonómica.

Preceptos relevantes

Artículo 33.3.c) de la Ley 35/2006, del IRPF. Establece que no existe ganancia o pérdida patrimonial en las transmisiones lucrativas de empresas o participaciones comprendidas en el artículo 20.6 LISD.

Artículo 20.6 de la Ley 29/1987, del ISD. Contiene los requisitos de la transmisión familiar: parentesco, edad o incapacidad del donante, cese en funciones directivas y mantenimiento de lo adquirido y del derecho a la exención en Patrimonio durante diez años.

Artículo 4.Ocho.Uno y Tres de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio. Regula la exención de los bienes y derechos necesarios para la actividad empresarial, ejercida de forma habitual, personal y directa y constitutiva de la principal fuente de renta.

Artículo 29.1 de la Ley del IRPF y artículo 2.1 del RD 1704/1999 Sirven para delimitar los bienes afectos a la actividad. La Sala rechaza que esa afectación obligue a transmitir la propiedad de todos ellos para aplicar el beneficio controvertido.

Criterios y resoluciones citados

La Sala se apoya especialmente en la **consulta vinculante identificada en la sentencia como V463/2023, de 1 de marzo de 2023**, relativa a la donación de una farmacia cuyo local se conservaba y arrendaba a la hija. Su criterio es que la actividad empresarial puede subsistir aunque el inmueble pertenezca a una persona distinta del empresario.

La consulta también distingue entre el inmovilizado y las existencias: **la inexistencia de ganancia patrimonial no supone que toda entrega de bienes del negocio quede libre de tributación**, pues las existencias tienen su propio tratamiento como rendimientos de la actividad.

En relación con los intereses de la devolución, el fallo cita las **SSTS de 4 de marzo de 2021, recursos 789/2020 y 809/2020, y de 8 de abril de 2025, recurso 4077/2023**. Estas referencias se refieren a la devolución y sus intereses, no al criterio sobre la donación del estanco.