

## Gestió d'herències: es pot externalitzar la gestió sense perdre els beneficis fiscals?

---

Quan una persona mor i deixa en herència un conjunt d'immobles en lloguer, els hereus solen preguntar-se com gestionar aquests béns sense perdre els beneficis fiscals que la llei permet. En especial, sorgeix un dubte freqüent: es pot externalitzar la gestió a una empresa o assessoria sense perdre la consideració d'“activitat econòmica”?

La resposta, segons el criteri de la Direcció General de Tributs (DGT), és clara: només en casos excepcionals.

### PER QUÈ ÉS CLAU ACREDITAR ACTIVITAT ECONÒMICA EN L'IMPOST SOBRE SUCCESSIONS

En l'àmbit de l'Impost sobre Successions i Donacions, així com en l'IRPF i l'Impost sobre el Patrimoni, la llei distingeix entre dues situacions molt diferents:

- **Gestió patrimonial:** quan el propietari simplement obté rendes dels seus immobles.
- **Activitat econòmica:** quan existeix una organització de mitjans personals i materials destinada a la gestió professional d'aquests arrendaments.

Només en el segon cas —és a dir, quan s'acredita l'existència d'una activitat econòmica— es poden aplicar beneficis fiscals rellevants, com la reducció del 95 % del valor net dels béns afectes en l'Impost sobre Successions.

I perquè aquesta activitat es consideri econòmica, la normativa (article 27.2 de la Llei de l'IRPF i desenvolupament reglamentari) exigeix comptar amb almenys un treballador amb contracte laboral i a jornada completa que es dediqui a la gestió dels arrendaments.

### ES POT EXTERNALITZAR LA GESTIÓ DELS LLOGUERS SENSE PERDRE BENEFICIS FISCALS?

En alguns casos, els hereus prefereixen no contractar directament un treballador i opten per encarregar la gestió a una empresa especialitzada, com una assessoria, una agència immobiliària o una empresa d'administració de finques.

Tanmateix, la Direcció General de Tributs (l'òrgan del Ministeri d'Hisenda encarregat d'interpretar oficialment la normativa fiscal) no considera que aquesta externalització compleixi el requisit del treballador en la majoria dels casos.

La Direcció General de Tributs entén que externalitzar la gestió equival a delegar completament l'organització de l'activitat, fet que trenca el vincle d'“ordenació pròpia de mitjans de producció o recursos humans” que caracteritza una activitat econòmica.

### QUAN LA DIRECCIÓ GENERAL DE TRIBUTS ADMET LA GESTIÓ EXTERNALITZADA

Malgrat el seu criteri restrictiu, la DGT ha admès en algunes consultes que la gestió externa pot considerar-se vàlida només quan el patrimoni immobiliari és de gran envergadura i complexitat.

Es tracta de supòsits en què la magnitud del patrimoni justifica que la gestió se subcontracti, però continua existint una estructura empresarial organitzada al darrere. Alguns exemples reconeguts per la Direcció General de Tributs són:

- Consulta V1604-17 (21/06/2017): una entitat titular conjunta d'un centre comercial de més de 28.000 m<sup>2</sup> i un altre edifici de 27.000 m<sup>2</sup>.
- Consulta V3859-16 (16/09/2016): una societat propietària de diverses naus industrials amb més de 10.000 m<sup>2</sup> de superfície total i rendes anuals superiors a 250.000 €.
- Consulta V0063-17 (17/01/2017): una empresa amb el 50 % de la propietat de més de 90 locals comercials en un centre comercial.
- Consulta V0090-24 (15/02/2024): una entitat amb un patrimoni de més de 720 milions d'euros en actius immobiliaris, la complexitat del qual feia raonable la gestió externalitzada.

En tots aquests casos, la Direcció General de Tributs va entendre que l'externalització de la gestió estava justificada pel volum i la naturalesa empresarial de l'activitat i, per tant, no es perdia la consideració d'activitat econòmica.

## **QUAN HISENDA REBUTJA L'EXTERNALITZACIÓ EN HERÈNCIES IMMOBILIÀRIES**

Per contra, la Direcció General de Tributs ha rebutjat expressament que existeixi activitat econòmica quan l'externalització s'aplica a patrimonis familiars o de petita dimensió, on no hi ha una estructura empresarial pròpia ni un volum de negoci significatiu.

Per exemple, en una Consulta Vinculant, la Direcció General de Tributs va analitzar el cas d'un contribuïent amb nou pisos, nou trasters i tretze garatges, i va concloure que no es tractava d'una activitat econòmica, precisament perquè no comptava amb un treballador contractat directament i havia externalitzat tota la gestió a una empresa.

En paraules de la Direcció General de Tributs, l'externalització en aquests casos no supleix el requisit del treballador a jornada completa, ja que el titular no participa en l'organització de mitjans materials ni humans, sinó que es limita a percebre rendes passives.

## **REQUISITS PER MANTENIR LA REDUCCIÓ DEL 95 % EN UNA HERÈNCIA D'IMMOBLES LLOGATS**

En el context d'una herència, aquesta qüestió és especialment rellevant. Si els hereus volen aplicar la reducció del 95 % de l'Impost sobre Successions sobre els immobles arrendats, hauran de mantenir l'activitat econòmica que desenvolupava el causant.

Per tant, si la persona difunta tenia un treballador contractat a jornada completa, els hereus hauran de continuar amb aquesta estructura per no perdre la reducció. I si decideixen externalitzar la gestió, només ho podran fer sense risc fiscal si el patrimoni heretat té un volum molt elevat i complex.

En herències familiars amb uns pocs immobles en lloguer, l'externalització, per regla general, no és suficient: la Direcció General de Tributs exigeix que existeixi almenys un treballador contractat directament pels hereus.

## **CONCLUSIÓ**

L'externalització de la gestió d'immobles no substitueix, per regla general, el requisit de comptar amb un treballador contractat a jornada completa. Només s'admet en casos molt excepcionals, quan el patrimoni immobiliari té una dimensió clarament empresarial i requereix una organització complexa.

Això significa que les herències amb patrimonis familiars o de mida mitjana han de mantenir una estructura pròpia, amb almenys un treballador contractat a jornada completa, si volen conservar els beneficis fiscals vinculats a l'activitat econòmica.

En definitiva, l'externalització només permet mantenir la consideració d'activitat econòmica en supòsits excepcionals de gran volum patrimonial. En herències familiars o de dimensió mitjana, serà necessari comptar amb almenys un treballador contractat a jornada completa.