

## **Gestión de herencias: ¿se puede externalizar la gestión sin perder los beneficios fiscales?**

---

Cuando una persona fallece y deja en herencia un conjunto de inmuebles en alquiler, los herederos suelen preguntarse cómo gestionar esos bienes sin perder los beneficios fiscales que la ley permite.

En especial, surge una duda frecuente: ¿puede externalizarse la gestión a una empresa o asesoría sin perder la consideración de “actividad económica”?

La respuesta, según el criterio de la Dirección General de Tributos (DGT), es clara: solo en casos excepcionales.

### **POR QUÉ ES CLAVE ACREDITAR ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES**

En el ámbito del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, así como en el IRPF y el Impuesto sobre el Patrimonio, la ley distingue entre dos situaciones muy diferentes:

- Gestión patrimonial: cuando el propietario simplemente obtiene rentas de sus inmuebles.
- Actividad económica: cuando existe una organización de medios personales y materiales destinada a la gestión profesional de esos arrendamientos.

Solo en el segundo caso —es decir, cuando se acredita la existencia de una actividad económica— se pueden aplicar beneficios fiscales relevantes, como la reducción del 95 % del valor neto de los bienes afectos en el Impuesto sobre Sucesiones.

Y para que esa actividad se considere económica, la normativa (artículo 27.2 de la Ley del IRPF y desarrollo reglamentario) exige contar con al menos un trabajador con contrato laboral y a jornada completa que se dedique a la gestión de los arrendamientos.

### **¿SE PUEDE EXTERNALIZAR LA GESTIÓN DE LOS ALQUILERES SIN PERDER BENEFICIOS FISCALES?**

En algunos casos, los herederos prefieren no contratar directamente a un trabajador, y optan por encargar la gestión a una empresa especializada, como una asesoría, una agencia inmobiliaria o una empresa de administración de fincas.

Sin embargo, la Dirección General de Tributos (el órgano del Ministerio de Hacienda encargado de interpretar oficialmente la normativa fiscal) no considera que esta externalización cumpla el requisito del trabajador en la mayoría de los casos.

La Dirección General de Tributos entiende que externalizar la gestión equivale a delegar completamente la organización de la actividad, lo que rompe el vínculo de “ordenación propia de medios de producción o recursos humanos” que caracteriza a una actividad económica.

### **CUÁNDO LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS ADMITE LA GESTIÓN EXTERNALIZADA**

Pese a su criterio restrictivo, la DGT ha admitido en algunas consultas que la gestión externa puede considerarse válida solo cuando el patrimonio inmobiliario es de gran envergadura y complejidad.

Se trata de supuestos en los que la magnitud del patrimonio justifica que la gestión se subcontrate, pero sigue existiendo una estructura empresarial organizada detrás. Algunos ejemplos reconocidos por la Dirección General de Tributos son:

- Consulta V1604-17 (21/06/2017): una entidad titular conjunta de un centro comercial de más de 28.000 m<sup>2</sup> y otro edificio de 27.000 m<sup>2</sup>.
- Consulta V3859-16 (16/09/2016): una sociedad propietaria de varias naves industriales con más de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie total y rentas anuales superiores a 250.000 €.
- Consulta V0063-17 (17/01/2017): una empresa con el 50 % de la propiedad de más de 90 locales comerciales en un centro comercial.
- Consulta V0090-24 (15/02/2024): una entidad con un patrimonio de más de 720 millones de euros en activos inmobiliarios, cuya complejidad hacía razonable la gestión externalizada.

En todos estos casos, la Dirección General de Tributos entendió que la externalización de la gestión estaba justificada por el volumen y la naturaleza empresarial de la actividad, y, por tanto, no se perdía la consideración de actividad económica.

### **CUÁNDO HACIENDA RECHAZA LA EXTERNALIZACIÓN EN HERENCIAS INMOBILIARIAS**

Por el contrario, la Dirección General de Tributos ha rechazado expresamente que exista actividad económica cuando la externalización se aplica a patrimonios familiares o de pequeña dimensión, donde no hay una estructura empresarial propia ni un volumen de negocio significativo.

Por ejemplo, en una Consulta Vinculante, la Dirección General de Tributos analizó el caso de un contribuyente con nueve pisos, nueve trasteros y trece garajes, y concluyó que no se trataba de una actividad económica, precisamente porque no contaba con un trabajador contratado directamente y había externalizado toda la gestión a una empresa.

En palabras de la Dirección General de Tributos, la externalización en estos casos no supe el requisito del trabajador a jornada completa, ya que el titular no participa en la organización de medios materiales ni humanos, sino que se limita a percibir rentas pasivas.

### **REQUISITOS PARA MANTENER LA REDUCCIÓN DEL 95 % EN UNA HERENCIA DE INMUEBLES ALQUILADOS**

En el contexto de una herencia, esta cuestión es especialmente relevante. Si los herederos quieren aplicar la reducción del 95 % del Impuesto sobre Sucesiones sobre los inmuebles arrendados, deberán mantener la actividad económica que desarrollaba el causante.

Por tanto, si la persona fallecida tenía un trabajador contratado a jornada completa, los herederos deberán continuar con esa estructura para no perder la reducción. Y si deciden externalizar la gestión, solo podrán hacerlo sin riesgo fiscal si el patrimonio heredado tiene un volumen muy elevado y complejo.

En herencias familiares con unos pocos inmuebles en alquiler, la externalización, por regla general, no es suficiente: la Dirección General de Tributos exige que exista al menos un trabajador contratado directamente por los herederos.

### **CONCLUSIÓN**

La externalización de la gestión de inmuebles no sustituye, por regla general, el requisito de contar con un trabajador contratado a jornada completa. Solo se admite en casos muy excepcionales, cuando el patrimonio inmobiliario tiene una dimensión claramente empresarial y requiere una organización compleja.

En la práctica, esto significa que las herencias con patrimonios familiares o de tamaño medio deben mantener una estructura propia, con al menos un trabajador contratado a jornada completa, si quieren conservar los beneficios fiscales vinculados a la actividad económica.

En definitiva, la externalización solo permite mantener la consideración de actividad económica en supuestos excepcionales de gran volumen patrimonial. En herencias familiares o de dimensión media, será necesario contar con al menos un trabajador contratado a jornada completa.