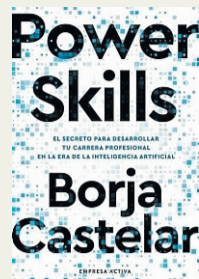


## Libros para estar al día

● Propuestas con las últimas tendencias en finanzas, economía y tecnología.



### Power Skills

**Autores:** Borja Castelar

**Editorial:** Empresa Activa

Vivimos en una época emocionante y, a la vez, llena de desafíos. Un mundo en constante transformación impulsado por un progreso tecnológico sin precedentes, sumado al desarrollo de la inteligencia

artificial (IA). La naturaleza de nuestro trabajo y la forma en la que desarrollamos nuestras carreras profesional están experimentando cambios radicales y, con ello, surgen nuevos retos y oportunidades. En este escenario, las power skills se están convirtiendo en claves fundamentales para triunfar.

## Legal

### Novedades en arrendamiento de inmuebles



MARTA GRACIA DOMÈNECH  
socio del departamento tributario de Garrigues

#### Es suficiente con tener un empleado a jornada completa para considerarse actividad económica

El Tribunal Supremo parece haber zanjado una de las controversias más relevantes en el ámbito de la empresa familiar y, en concreto, de la aplicación de sus beneficios en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD): para que el arrendamiento de inmuebles se considere actividad económica y se puedan aplicar los beneficios fiscales del régimen de empresa familiar en el ISD, es suficiente con que la entidad cuente con un empleado contratado a jornada completa que gestione la actividad, sin que la Administración pueda exigir requisitos adicionales.

Hasta ahora, tanto la Dirección General de Tributos como los tribunales venían interpretando que, además de este requisito formal, era necesario justificar que la contratación respondía a una necesidad real, es decir, que la carga de trabajo exigía efectivamente un empleado a tiempo completo. Si la actividad era reducida o estaba externalizada, se negaba la consideración de actividad económica y, por tanto, la aplicación del régimen de la empresa familiar y de sus beneficios.

La reciente sentencia del Tribunal Supremo, dictada el 14 de julio de 2025, cambia radicalmente este enfoque a efectos del ISD. El caso enjuiciado trataba sobre una sociedad con dieciséis inmuebles arrendados, la mayoría gestionados por terceros, pero que contaba con un empleado a jornada completa.

La Inspección y el Tribunal Superior de Justicia de Aragón denegaron la reducción de empresa familiar en el ISD por considerar que no existía actividad económica en la sociedad por no haber suficiente carga de trabajo que justificara tener contratado a un empleado con contrato laboral y a jornada completa.

Sin embargo, el Tribunal Supremo ha determinado que la ley es clara: basta con cumplir el requisito del empleado a jornada completa previsto en el artículo 27.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin que sea necesario analizar la justificación económica de la contratación.

El Tribunal Supremo considera que precisamente la finalidad del mencionado artículo 27.2 de la Ley del IRPF es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento de inmuebles se pueda entender como una actividad empresarial. Además, añade que, en el ámbito concreto del ISD, este precepto se debe interpretar a la luz de las recomendaciones de la UE de propiciar la supervivencia de la empresa mediante un trato fiscal adecuado de la sucesión.

El Alto Tribunal subraya que la finalidad de la norma es dotar de seguridad jurídica a los contribuyentes y facilitar la transmisión de la empresa familiar, evitando la incertidumbre de dejar en manos de la Administración la valoración de la carga de trabajo en cada caso.

Exigir requisitos no previstos en la ley, como la justificación económica, introduce inseguridad y va en contra del objetivo de garantizar la continuidad de las empresas familiares.

A su vez, el tribunal advierte a la Inspección que, si considera que la contratación es ficticia o simulada, deberá acudir a los procedimientos específicos para declarar la simulación, pero no puede denegar la reducción simplemente por entender que no existe una necesidad económica suficiente.

A pesar de que la sentencia supone un avance importante en la seguridad jurídica de los contribuyentes y elimina la incertidumbre que venía generando la interpretación restrictiva de la Administración, no puede desprejiciarse el hecho de que se está abriendo una puerta a la Inspección a seguir considerando la inexistencia de actividad económica si se aprecia ficción o simulación en la contratación del empleado.

## Flash



### von der Leyen Castigo a Israel

La Comisión Europea ha propuesto suspender los acuerdos comerciales con Israel como represalia por la ofensiva militar en Gaza. Esto implicaría introducir un aranceles del 40% a la mayoría de productos. La medida necesita de una mayoría cualificada entre los Veintisiete.



### Carlos Cuerpo Prórroga

El Ministerio de Economía ha solicitado una prórroga a Bruselas para contestar al procedimiento de infracción que le abrió por considerar que las leyes utilizadas para condicionar la opa del BBVA al Sabadell infringían varias normas comunitarias. El plazo expiró el miércoles.



### Jerome Powell Bajan los tipos

La Reserva Federal de los Estados Unidos ha bajado los tipos de interés 0,25 puntos hasta la orquilla del 4% al 4,25%. El banco central estadounidense también anunció que prevé otros dos recortes de 0,25 puntos hasta finales de este año.

## Fiscal

### Fiscalidad de los Grandes Tenedores en Catalunya



ARNAU FARRÉ ANDREU  
Presidente de la sede de Tarragona del Col·legi d'Economistes de Catalunya

#### Se excluye del cómputo la vivienda habitual de las personas físicas

Este artículo se centra exclusivamente en las implicaciones fiscales derivadas de la condición de gran tenedor en Catalunya, dejando al margen las consecuencias civiles o derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

La aprobación del Decreto Ley 5/2025, de 25 de marzo, ha introducido un cambio sustancial en la tributación de las transmisiones inmobiliarias. En concreto, se establece un tipo impositivo del 20% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD), cuando el adquirente tenga la condición de gran tenedor.

A efectos fiscales, se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que cumpla alguno de los siguientes criterios:

-Sea titular de más de 10 inmuebles de uso residencial en Catalunya.

-Posea una superficie construida superior a 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial.

-Sea titular de 5 o más inmuebles en zonas de mercado residencial tensionado.

Debido a las importantes dudas generadas tras la entrada en vigor de este Decreto Ley, en particular con respecto a la condición de Gran Tenedor, la Dirección General de Tributos i Joc ha emitido la Resolución

3/2025 clarificado aspectos clave para determinar esta condición.

Por ejemplo, solo se computa la plena o nuda propiedad, excluyéndose el usufructo y otros derechos reales. En casos de copropiedad, se considera la superficie proporcional a la participación del titular. Es decir, en aquellos casos en los que se tengan inmuebles en copropiedad con otras personas físicas o jurídicas, se computará sobre la superficie construida de uso residencial de todos ellos que resulte del porcentaje de participación de cada titular (no siendo aplicable, por lo tanto, en este caso, el cómputo de número de inmuebles). Además, se excluye del cómputo la vivienda habitual de las personas físicas.

Asimismo, también se aplicará el tipo impositivo del 20% de ITP en operaciones de compra de edificios residenciales, donde el adquirente puede alcanzar la condición de gran tenedor como consecuencia directa de la adquisición. En tal caso, si el comprador supera los umbrales mencionados, la operación tributará al 20% en TPO, en lugar del tipo general del 10%.

Este impacto fiscal puede alterar significativamente la rentabilidad de operaciones de inversión inmobiliaria, especialmente en zonas tensionadas como Tarragona, Reus o Salou entre muchos otros de la provincia. Por ello, es esencial realizar un análisis previo del número de inmuebles y superficie adquirida, así como de la situación del comprador antes y después de la operación.

Además, el Decreto Ley 2/2025 establece la obligación de inscripción en el Registro de Grandes Tenedores, gestionado por la Agència de l'Habitatge de Catalunya. Aunque el reglamento que regula este procedimiento está pendiente de desarrollo, la comunicación de la condición de gran tenedor ya es exigible desde el momento en que se cumplen los requisitos.

En definitiva, el nuevo marco fiscal catalán exige una planificación rigurosa en las operaciones inmobiliarias. La condición de gran tenedor no solo implica una mayor carga tributaria, sino también nuevas obligaciones administrativas. Ignorar estas implicaciones puede derivar en contingencias fiscales relevantes y en posibles sanciones.