



Plaza Urquinaona, 6 - planta 13-B • 08010 Barcelona  
Tel. 93 412 10 16 • Fax 93 302 52 74  
e-mail: grup3@grup-3.com

*Estimados clientes y amigos, en esta circular encontrareis las principales novedades legislativas publicadas en enero de 2026, os recuerdo que tanto esta como todas anteriores y las más importantes de los últimos meses podéis encontrarlas en [www.grup-3.com](http://www.grup-3.com).*

## **1. IS. REQUISITOS PARA APLICAR EL TIPO REDUCIDO DEL 15% EN ENTIDADES DE NUEVA CREACIÓN QUE REALIZAN LAS MISMAS ACTIVIDADES QUE SUS SOCIOS O ENTIDADES VINCULADAS A LOS MISMOS**

La Dirección General de Tributos, en su resolución vinculante **V1627-25 (15-09-2025)**, aclara los requisitos para aplicar el tipo reducido del **15 % en el Impuesto sobre Sociedades** a entidades de nueva creación que desarrollan actividades coincidentes con las de sus socios u otras entidades vinculadas.

La DGT concluye que **la mera coincidencia de actividad no impide la aplicación del tipo reducido**, siempre que **no exista transmisión jurídica previa del negocio o de los activos afectos** desde personas o entidades vinculadas a la nueva sociedad.

En particular, la resolución precisa que:

- La exclusión por continuidad de actividad solo opera si, además de la vinculación, **ha existido una transmisión jurídica efectiva** de la actividad.
- La exclusión relativa a personas físicas que ejercían la actividad en el año anterior **solo se aplica cuando un socio, de forma individual, ostenta más del 50 % del capital** de la nueva entidad.
- La coincidencia de socios personas físicas **no determina por sí sola** la existencia de un grupo mercantil; es necesaria una **relación de control** conforme al artículo 42 del Código de Comercio.
- El tipo reducido no resulta aplicable a **entidades patrimoniales**, debiendo el contribuyente acreditar que desarrolla una **actividad económica real** y que sus activos están afectos a ella.

Esta doctrina resulta especialmente relevante en sectores donde es habitual estructurar la actividad mediante sociedades independientes con un mismo núcleo inversor (inmobiliario, energías renovables, infraestructuras, retail, empresas familiares o startups). En estos casos, **la correcta delimitación jurídica de las actividades, la ausencia de transmisión formal** y la **adecuada acreditación de la actividad económica** son elementos clave para sostener la aplicación del tipo reducido del 15 %.

## **2. IRPF. SE EXIGE UNA TRIPLE PRUEBA PARA DESVIRTUAR UNA GANANCIA PATRIMONIAL NO JUSTIFICADA**

El **Tribunal Supremo**, en sus sentencias de 27 de noviembre de 2025 (rec. núm. 5514/2023 y 2028/2023), fija criterios de especial relevancia práctica para la defensa frente a regularizaciones por ganancias patrimoniales no justificadas en el IRPF.

La principal conclusión es que **no basta con identificar el origen económico de los fondos**. Para desvirtuar la presunción del artículo 39 LIRPF, el contribuyente debe aportar una **prueba completa y coherente** de los siguientes extremos:

- **Origen objetivo:** cómo se transmiten los fondos o bienes (transferencia, ingreso en efectivo, etc.).
- **Origen subjetivo:** quién realiza la transmisión.
- **Causa jurídica:** cuál es el negocio jurídico que justifica la alteración patrimonial (donación, préstamo, crédito, herencia, etc.).

Desde una perspectiva operativa, la doctrina exige que la documentación aportada **permita reconstruir sin fisuras la trazabilidad del dinero**, evitando incoherencias temporales o cuantitativas. No resultan suficientes los contratos genéricos, de fecha posterior a los ingresos, ni aquellos que no permiten vincular de forma directa los abonos bancarios con el negocio jurídico invocado.

En la práctica, estas sentencias refuerzan la necesidad de **anticiparse a la prueba**: documentar adecuadamente las donaciones o préstamos familiares, identificar las cuentas de origen y destino, y conservar justificantes que permitan acreditar no solo el *de dónde* y el *de quién*, sino también el *porqué* de la transmisión.

Finalmente, el Tribunal recuerda que la exclusión de la ganancia patrimonial en el IRPF **no excluye automáticamente la tributación por otras figuras impositivas**, en particular el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aspecto que debe ser tenido en cuenta en la planificación fiscal de este tipo de operaciones.

### 3. IRPF - DEDUCCIONES POR OBRAS DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

El **Real Decreto-ley 19/2021**, modificado por el **Real Decreto-ley 8/2023**, regula **tres deducciones temporales en el IRPF** por obras de rehabilitación energética de viviendas y edificios residenciales, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

La **consulta vinculante V1462-25, de 5 de agosto de 2025**, analiza la aplicación de estas deducciones a actuaciones como la **instalación de aerotermia y placas solares**, la **sustitución de ventanas** y la **mejora del aislamiento térmico**, concluyendo que, en principio, pueden dar derecho a deducción si se cumplen los requisitos legales.

#### Tipos de deducción

- **20 %** de las cantidades satisfechas (base máxima anual: **5.000 €**), cuando las obras reduzcan al menos un **7 % la demanda de calefacción y refrigeración**.
- **40 %** (base máxima anual: **7.500 €**), si se logra una **reducción mínima del 30 % del consumo de energía primaria no renovable** o una **calificación energética A o B**.
- **60 %** para obras en **edificios de uso residencial** (base anual: **5.000 €**, con posibilidad de aplicar el exceso en los **cuatro ejercicios siguientes**, hasta **15.000 €**).

En todos los casos, la mejora energética debe acreditarse mediante **certificado de eficiencia energética emitido tras las obras**.

#### Reglas comunes

Las deducciones son **incompatibles entre sí**, no resultan aplicables a partes de la vivienda afectas a actividades económicas y la base de deducción se compone de las **cantidades efectivamente satisfechas por medios bancarios**, minoradas por las **subvenciones públicas recibidas**. El importe deducible no puede exceder de la **cuota íntegra estatal y autonómica** del ejercicio.

#### 4. IRPF – TRANSMISIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO Y AMORTIZACIÓN MÍNIMA EN EL CÁMPUTO DE LAS GANANCIAS PATRIMONIALES

El **Tribunal Supremo**, en su **Sentencia de 20 de noviembre de 2025 (STS 5416/2025)**, fija doctrina sobre el **cálculo de la ganancia patrimonial en la transmisión de inmuebles arrendados en el IRPF**, cuando el contribuyente **no ejerce actividades económicas**.

##### Cuestión controvertida

Se discutía si, para determinar el **valor de adquisición** del inmueble transmitido, el contribuyente debía minorarlo **obligatoriamente en la amortización máxima del 3 %**, o si podía aplicar **una amortización inferior**, aunque el inmueble hubiera generado rendimientos del capital inmobiliario.

##### Criterio del Tribunal Supremo

El Alto Tribunal distingue claramente entre:

- la **amortización como gasto deducible** en los rendimientos del capital inmobiliario (art. 23.1.b LIRPF), donde el **3 % actúa como límite máximo**, y
- la **amortización mínima** que debe minorar el valor de adquisición a efectos del cálculo de la **ganancia o pérdida patrimonial** (art. 35 LIRPF y art. 40 RIRPF).

El Supremo concluye que:

- **no es obligatorio aplicar la amortización máxima del 3 %** para calcular la ganancia patrimonial;
- el contribuyente **puede aplicar una amortización inferior**, siempre que encaje en el concepto de **amortización mínima**, incluso utilizando **criterios contables o tablas de amortización** (como la Orden de 27 de marzo de 1998);
- el hecho de que el arrendamiento no constituya actividad económica **no impide aplicar una amortización mínima distinta del 3 %**.

##### Doctrina fijada

En la transmisión de un inmueble arrendado por un contribuyente del IRPF **sin actividad económica**, **no procede imponer automáticamente la amortización del 3 %** para minorar el valor de adquisición; es admisible **una amortización inferior debidamente justificada**.

##### Consecuencias prácticas

La Sentencia refuerza la posición del contribuyente frente al criterio administrativo y **reduce el riesgo de regularizaciones** en transmisiones de inmuebles arrendados, al permitir una **mayor coherencia entre la amortización real del bien y la tributación de la ganancia patrimonial**.

#### 5. IP. DEDUCIBILIDAD DE LAS DEUDAS DERIVADAS DEL IRPF

El Tribunal Supremo, en su **Sentencia 1584/2025, de 5 de diciembre**, fija doctrina sobre el momento relevante para la **deducibilidad de las deudas del IRPF en la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio (IP)**.

La Sala aclara que **solo son deducibles en el IP las deudas del IRPF que existan y sean exigibles a la fecha de devengo del IP (31 de diciembre)**. En consecuencia, **no resulta correcto atender a la fecha en que se practica la liquidación del IRPF**, ya que dicha liquidación no constituye una nueva deuda, sino la concreción de una obligación ya existente.

Asimismo, el Tribunal distingue entre:

- **Deudas del IRPF correspondientes a ejercicios anteriores o coincidentes con el ejercicio del IP**, que **sí pueden ser deducibles**, siempre que sean exigibles, aunque la liquidación esté recurrida o no sea firme.

- **Deudas del IRPF nacidas con posterioridad al devengo del IP**, que **no son deducibles**, por inexistentes en ese momento.

Con esta sentencia, el Tribunal Supremo **reitera y consolida la jurisprudencia previa**, confirmando que el criterio determinante es la **existencia y exigibilidad de la deuda a la fecha de devengo del Impuesto sobre el Patrimonio**, y no la fecha de su posterior comprobación o liquidación administrativa.

### **Comentario práctico**

A la luz de esta doctrina, resulta especialmente relevante **revisar la situación de las deudas del IRPF existentes a 31 de diciembre** en la planificación y revisión del Impuesto sobre el Patrimonio. En particular, podrán **incluirse como deudas deducibles** aquellas correspondientes a ejercicios anteriores o al propio ejercicio, **aunque se encuentren recurridas o no sean firmes**, siempre que la deuda sea **exigible en la fecha de devengo del IP**.

Por el contrario, **no serán deducibles** las deudas del IRPF que **nazcan con posterioridad al 31 de diciembre**, incluso cuando deriven de regularizaciones o liquidaciones practicadas con posterioridad por la Administración.

Este criterio refuerza la importancia de **documentar adecuadamente las deudas tributarias existentes a la fecha de devengo**, así como de analizar su exigibilidad, a fin de **evitar ajustes y contingencias en comprobaciones del Impuesto sobre el Patrimonio**.

### **6. IMPUESTO SOBRE DONACIONES. NO PUEDE APLICARSE LA BONIFICACIÓN POR PARENTSCO EN LA CESIÓN GRATUITA DE DERECHOS DE CRÉDITO MEDIANTE DOCUMENTO PRIVADO**

El **TSJ** en su sentencia **núm. 660/2025, de 3 de octubre de 2025, rec. núm. 1072/2023**, desestima el recurso interpuesto contra la liquidación del **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** derivada de una **cesión gratuita de créditos** realizada por unos padres a favor de sus hijos mediante **documento privado**.

El Tribunal concluye que la operación constituye **una verdadera donación "inter vivos"**, al transmitirse derechos de crédito **sin contraprestación**, extremo que además se reconoce expresamente en el propio contrato. En consecuencia, se integra plenamente el **hecho imponible del ISD**.

Asimismo, se rechaza la aplicación de la **bonificación del 99 % prevista en la normativa autonómica de la Comunidad de Madrid**, al no cumplirse el requisito formal de que la donación se documente en **escritura pública**. El Tribunal aclara que la mera presentación del documento privado ante la Administración tributaria **no lo convierte en documento público**, ni suple la intervención notarial exigida por la norma.

La sentencia reitera doctrina previa de la propia Sala y confirma que la bonificación solo resulta aplicable cuando la donación se formaliza en documento notarial, ya sea en el momento del devengo o con posterioridad mediante elevación a público, circunstancia que no concurre en el caso analizado.



Barcelona, 8 de febrero de 2026  
Fdo. Josep Asensio Larred