Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE:	**DOMICILIO:**
CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE:** Art. 4.1 Ley 20/1991 Art. 5.4.b) Ley 20/1991 Art. 6.2.5º Ley 20/1991 Art. 19.2 Ley 20/1991 Art. 23.3 Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA: La persona física consultante, con un porcentaje de participación del 75 por 100, junto con otras dos personas físicas, con un porcentaje de participación cada uno del 12,5 por 100, constituyeron en el año 2006 una comunidad de bienes de carácter empresarial que tenía como objeto la promoción de una edificación compuesta de cuatro viviendas. La edificación se encuentra en estos momentos finalizada y han sido objeto de entrega dos de las viviendas. Las otras dos viviendas se adjudican a la persona física consultante a través de una escritura pública de disolución de condominio que se adjunta al escrito, donde se valora las mismas en 90.000 € cada una. Asimismo en la escritura pública se indica que el exceso de adjudicación se ve compensado con la venta de las otras dos viviendas. Se consulta la tributación en el IGIC de tales operaciones.

CONTESTACIÓN VINCULANTE: La adjudicación de bienes consecuencia de la disolución de una comunidad de bienes que tiene la condición de sujeto pasivo del IGIC tiene la consideración de entrega de bienes sujeta a este Impuesto. Por ello, la adjudicación de las dos viviendas que se efectúa a uno de los comuneros como consecuencia de la disolución del condominio está sujeta y no exenta al IGIC, dado el carácter de promotor que tiene la comunidad de bienes. Existiendo vinculación entre las partes, se entenderá que la base imponible de la operación de adjudicación de las viviendas será el valor de mercado. La adjudicación de dinero a los comuneros restantes consecuencia de la disolución de la comunidad en sí misma no constituye una operación sujeta.

Tomás Miller, 38 – 4ª Planta,
35071 – Las Palmas de Gran Canaria
Tlfo. 928-303007 - Fax 928-303330

Avda. 3 de Mayo,2 y 4,
38071 – Santa Cruz de Tenerife
Tlfo. 922-476606 - Fax 922-476673

Visto escrito presentado por , en el que se formula consulta tributaria en relación al Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), esta Dirección General de Tributos, en uso de la atribución conferida en la Disposición Adicional Décima.Tres de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias (en adelante Ley 20/1991), en relación con el articulo 23.2.t) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía y Hacienda aprobado por Decreto 12/2004, de 10 de febrero, se emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La persona física consultante, con un porcentaje de participación del 75 por 100, junto con otras dos personas físicas, con un porcentaje de participación cada uno del 12,5 por 100, constituyeron en el año 2006 una comunidad de bienes de carácter empresarial que tenía como objeto la promoción de una edificación compuesta de cuatro viviendas. La edificación se encuentra en estos momentos finalizada y han sido objeto de entrega dos de las viviendas. Las otras dos viviendas se adjudican a la persona física consultante a través de una escritura pública de disolución de condominio que se adjunta al escrito, donde se valoran las mismas en 90.000 € cada una. Asimismo en la escritura pública se indica que el exceso de adjudicación se ve compensado con la venta de las otras dos viviendas. Se consulta la tributación en el IGIC de tales operaciones.

SEGUNDO.- El artículo 19.2 de la Ley 20/1991 señala que tienen la consideración de sujetos pasivos del Impuesto las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, careciendo de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, cuando realicen operaciones sujetas al Impuesto.

Partiendo del hecho de que las comunidades de bienes pueden ser sujetos pasivos del IGIC, habrá que analizar si la comunidad de bienes constituida con la intención de realizar una promoción de edificaciones, como es el caso planteado, se considera empresario a efectos del IGIC y por tanto de realizar las entregas de bienes resultantes de la promoción tienen la consideración de sujetos pasivos del IGIC. La respuesta es afirmativa conforme a lo dispuesto en los artículos 4.1 y 5.4.b) de la Ley 20/1991. En efecto estos preceptos, respectivamente, presentan el siguiente tenor:

- "*Están sujetas al Impuesto por el concepto de entregas de bienes y prestaciones de servicios las efectuadas por empresarios y profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional*."

- "*Se considerarán, en todo caso, empresarios o profesionales a quienes efectúen las siguientes operaciones: (...)*

b) La urbanización de terrenos y la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones para su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque se realicen ocasionalmente."

El artículo 6.2.5º de la Ley 20/1991 señala que:

"2. En particular se consideran entregas de bienes.

(…)

5º.- Las aportaciones no dinerarias efectuadas por los sujetos pasivos del Impuesto de elementos de su patrimonio empresarial o profesional a sociedades o comunidades de bienes y las adjudicaciones de esta naturaleza en caso de liquidación o

disolución total o parcial de aquéllas, sin perjuicio de la tributación que proceda con arreglo a las normas reguladoras de los conceptos "Actos Jurídicos Documentados" y "Operaciones Societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados."

El artículo 23.3 de la Ley 20/1991 establece una regla especial de determinación de la base imponible del IGIC en los supuestos en que exista vinculación entre las partes que intervengan en una operación sujeta al Impuesto y no exenta, o no sujeta prevista en el artículo 9.8º de la Ley 20/1991, en el que la base imponible será su valor normal de mercado. En concreto, se considera que existe vinculación entre las partes "*en las operaciones realizadas entre una entidad que sea empresario o profesional y cualquiera de sus socios, asociados, miembros o partícipes"*, siendo aplicable la regla de valoración cuando "*el destinatario de la operación no tenga derecho a deducir totalmente el impuesto correspondiente a la misma y la contraprestación pactada sea inferior a la que correspondería en condiciones de libre competencia.*"

A los efectos de la Ley 20/1991 "*se entenderá por valor normal de mercado aquél que, para adquirir los bienes o servicios en cuestión en ese mismo momento, un destinatario, en la misma fase de comercialización en la que se efectúe la entrega de bienes o prestación de servicios, debería pagar en el territorio de aplicación del Impuesto en condiciones de libre competencia a un proveedor independiente.*

Cuando no exista entrega de bienes o prestación de servicios comparable, se entenderá por valor de mercado:

a) Con respecto a las entregas de bienes, un importe igual o superior al precio de adquisición de dichos bienes o bienes similares o, a falta de precio de compra, a su precio de coste, determinado en el momento de su entrega.

b) Con respecto a las prestaciones de servicios, la totalidad de los costes que su prestación le suponga al empresario o profesional.

A estos efectos, será de aplicación, en cuanto proceda, lo dispuesto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo"

Consecuencia de todo ello, es criterio vinculante de esta Dirección General de Tributos que la adjudicación de bienes consecuencia de la disolución de una comunidad de bienes que tiene la condición de sujeto pasivo del IGIC tiene la consideración de entrega de bienes sujeta a este Impuesto. Por ello, la adjudicación de las dos viviendas que se efectúa a uno de los comuneros como consecuencia de la disolución del condominio está sujeta y no exenta al IGIC, dado el carácter de promotor que tiene la comunidad de bienes. Existiendo vinculación entre las partes, se entenderá que la base imponible de la operación de adjudicación de las viviendas será el valor de mercado. La adjudicación de dinero a los comuneros restantes consecuencia de la disolución de la comunidad en sí misma no constituye una operación sujeta.

Lo que, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Décima, número tres, de la Ley 20/1991, y con el alcance vinculante previsto en el articulo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, le comunico para su conocimiento y demás efectos, advirtiendo que la presente consulta no tendrá tales efectos vinculantes respecto al objeto o tramitación de un procedimiento, recurso o reclamación iniciado con anterioridad a su presentación.

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de abril de 2007

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván