Gobierno de Canarias
Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea
Viceconsejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea

Servicio de Política Tributaria
Avda. José Manuel Guimerá, nº 10 - Edf. Servicios Múltiples II Planta 5ª | CP 38003 Santa Cruz de Tenerife | Tfno: 922 475 100

CONSULTA Nº 2.327 (29/07/2026)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Arts. 4.1, 5.2.2º, 5.4.a), 5.6.b), 7.2.y 3º Ley 20/1991 Arts. 21.b), 89.1 y 2, 90.1 Texto refundido REF Art. 132.1 y 2 Reglamento de gestión

CUESTIÓN PLANTEADA

La persona física consultante no ha venido desarrollando actividad empresarial o profesional alguna y es propietaria de dos viviendas que pretende arrendar con carácter oneroso a una entidad mercantil que lo destinará a la actividad de vivienda vacacional. Expone las condiciones del arrendamiento.

Consulta si el arrendamiento de las viviendas constituye una operación sujeta al IGIC; en caso de respuesta positiva, si está obligado a presentar declaración censal por el mero hecho de arrendar las viviendas a la sociedad mercantil que los va a explotar como viviendas vacacionales. Por último, consulta si la sociedad mercantil arrendataria al explotar las viviendas vacacionales en nombre propio y por su cuenta y riesgo, es la única obligada a presentar la declaración censal, repercutir la cuota del IGIC correspondiente a los clientes y cumplir las restantes obligaciones formales.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

- Tienen la condición de empresario o profesional, a efectos del IGIC, las personas físicas que arrienden bienes inmuebles, con obligación de presentar declaración censal en todo caso, salvo que realicen exclusivamente arrendamientos de vivienda exentos en virtud del artículo 21.b) del texto refundido REF y siempre que los rendimientos por dichos arrendamientos tengan la condición de rendimientos de capital inmobiliario a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- El servicio de arrendamiento que realiza la persona física consultante no se encuentro exento del IGIC por aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.b) del texto refundido REF, por lo que tiene la obligación de presentar declaración censal aunque no renuncie al REPEP.

- La sociedad mercantil cesionaria del uso de las viviendas vacacionales tiene obligación de presentar declaración censal puesto que la cesión de uso de vivienda vacacional se encuentra, en todo caso, sujeta y no exenta al IGIC, debiendo repercutir la cuota del IGIC devengada en la factura que está obligada a emitir.

Visto el escrito presentado por , en el que formula consulta relativa al Impuesto General Indirecto Canario (en adelante, IGIC), este centro directivo 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 lo sucesivo, Ley 20/1991), en relación con el artículo 22.3.C).l) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea aprobado por Decreto 107/2024, de 31 de julio, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La persona física consultante no ha venido desarrollando actividad empresarial o profesional alguna y es propietaria de dos viviendas que pretende arrendar con carácter oneroso a una entidad mercantil que lo destinará a la actividad de vivienda vacacional. Expone las condiciones del arrendamiento.

Consulta si el arrendamiento de las viviendas constituye una operación sujeta al IGIC; en caso de respuesta positiva, si está obligado a presentar declaración censal por el mero hecho de arrendar las viviendas a la sociedad mercantil que los va a explotar como viviendas vacacionales. Por último, consulta si la sociedad mercantil arrendataria al explotar las viviendas vacacionales en nombre propio y por su cuenta y riesgo, es la única obligada a presentar la declaración censal, repercutir la cuota del IGIC correspondiente a los clientes y cumplir las restantes obligaciones formales.

SEGUNDO.- Debemos diferenciar dos ámbitos:

a) Servicio de arrendamiento de bienes inmuebles prestado por la persona física consultante.

El artículo 4.1 de la Ley 20/1991 regula el hecho imponible por las operaciones interiores en el IGIC del modo siguiente:

"*1. 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."*

El artículo 7 de la Ley 20/1991, regulador del concepto de prestación de servicios, dispone en los apartados 2º y 3º de su número 2 lo siguiente:

"*2. En particular, se consideran prestaciones de servicios:*

(...)

2º.- Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.

3º.- Las cesiones de uso o disfrute de bienes."

Por otra parte, en la letra a) del número 4 del artículo 5, regulador del concepto de actividades empresariales o profesionales, de la Ley 20/1991 dispone:

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

a) La realización de una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.

En particular, tendrán dicha consideración los arrendadores de bienes y quienes constituyan, amplíen o transmitan derechos reales de goce o disfrute sobre bienes inmuebles."

A ello hay que añadir lo dispuesto en la letra b) del número 6 del citado artículo 5 de la Ley 20/1991:

"*6. Se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional:*

(...)

b) Las transmisiones o cesiones de uso a terceros de la totalidad o parte de cualesquiera bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos, incluso las efectuadas con ocasión del cese en el ejercicio de las actividades económicas que determinen la sujeción al Impuesto.

Por último, y dado que se trata del arrendamiento de bienes inmuebles situados en Canarias, la prestación de servicios se encuentra sujeta al IGIC por aplicación de la regla especial del lugar de realización de las prestaciones de servicios prevista en el artículo 17.Tres.Uno.1.a) de la Ley 20/1991, que dispone:

"*Tres. Reglas especiales.*
Uno. Se entenderán prestados en el territorio de aplicación del Impuesto los siguientes servicios:
1. Los relacionados con bienes inmuebles que radiquen en el citado territorio.
Se considerarán relacionados con bienes inmuebles, entre otros, los siguientes servicios:
a) El arrendamiento o cesión de uso por cualquier título de dichos bienes, incluidas las viviendas amuebladas.
(...)"

Por tanto, la prestación de servicios, con carácter oneroso, de arrendamiento de los bienes inmuebles a la sociedad mercantil, confiere a la persona física consultante la condición, en todo caso, de empresario o profesional a efectos del IGIC.

Teniendo la consideración de empresario o profesional, examinaremos si tiene la persona física consultante obligación de presentar declaración censal.

Los apartados 1 y 2 del artículo 132 del Reglamento de gestión de los tributos derivados del Régimen Económico y Fiscal de Canarias aprobado por Decreto 268/2011, de 4

de agosto (en adelante, Reglamento de gestión), regulador de los obligados a presentar las declaraciones censales, disponen:

"1. Las personas o entidades que desarrollen o vayan a desarrollar en las Islas Canarias actividades empresariales o profesionales deberán comunicar a la Agencia Tributaria Canaria, a través de las correspondientes declaraciones censales, el desarrollo de tales actividades.

Sin perjuicio de las declaraciones censales específicas del régimen especial del grupo de entidades, las declaraciones censales reguladas en el Título III del presente Reglamento se clasifican en las siguientes clases:

a) Declaración censal de comienzo.

b) Declaración censal de modificación.

c) Declaración censal de cese.

Integrada en las declaraciones censales de comienzo y de modificación, se encuentra la declaración previa al inicio habitual de las entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a la actividad empresarial o profesional.

2. Están obligadas a presentar las declaraciones censales las personas o entidades que, teniendo la condición de empresarios o profesionales, tengan situado en las Islas Canarias la sede de su actividad económica, su domicilio fiscal o un establecimiento permanente.

La obligación prevista en el párrafo anterior alcanza también a las personas o entidades que realicen exclusivamente operaciones exentas conforme al artículo 50.Uno de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, o norma que la sustituya.

Quedarán excluidas de la obligación de presentar declaraciones censales las personas físicas y las entidades en régimen de atribución de rentas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuando todos sus socios, herederos, comuneros o partícipes sean personas físicas, siempre que en uno u otro caso, realicen exclusivamente arrendamientos de vivienda exentos en virtud del número 23.º, letra b), del citado artículo 50.Uno, y siempre que los rendimientos por dichos arrendamientos tengan la condición de rendimientos de capital inmobiliario a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas."

Desde el día 21 de octubre de 2025 el artículo 50 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, está derogado por la letra a) de la disposición derogatoria única del Decreto legislativo 1/2025, de 13 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de las normas legales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con el Impuesto General Indirecto Canario y el Arbitrio sobre Importaciones y Entregas de Mercancías en las Islas Canarias (en adelante, texto refundido REF). Por tanto, desde el día 21 de octubre de 2025 la referencia al artículo 50.Uno.23º.b) de la Ley 4/2012, debe entenderse referida al artículo 21.b) del texto refundido REF, que dispone:

"*Están exentos del Impuesto General Indirecto Canario los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 20/1991, de*

7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, o normativa que la sustituya, y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

(...)

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquellos.

La exención no comprenderá:

a') Los arrendamientos de terrenos para estacionamiento de vehículos.

b') Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.

c') Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.

d') Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto.

e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior.

g') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

h') La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a'), b'), c'), e') y f') anteriores.

i') La constitución o transmisión de derechos reales de superficie.

En ningún caso el supuesto de exención previsto en este artículo será de aplicación a la prestación del servicio de alojamiento turístico en establecimientos hoteleros y extra-hoteleros. Tampoco será de aplicación a cualquier supuesto de cesión temporal de uso de la totalidad o parte de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa u onerosa."

El arrendamiento de las viviendas que realiza la persona física consultante, conforme al artículo 21.b) del texto refundido REF se encuentra sujeto y no exento del IGIC, por lo que tendría obligación de presentar declaración censal. Ahora bien, la persona física consultante no venía desarrollando actividades empresariales o profesionales, por lo que se encuentra incluido en el régimen especial del pequeño empresario o profesional (en adelante, REPEP), de acuerdo con el apartado 1 del artículo 89 del texto refundido REF, regulador del ámbito de aplicación del REPEP, que dispone:

"*1. Estarán incluidos en el régimen especial del pequeño empresario o profesional, salvo renuncia, los sujetos pasivos personas físicas establecidos en el territorio de aplicación*

del impuesto, cuyo volumen total de operaciones realizadas durante el año natural anterior, en el conjunto de sus actividades empresariales o profesionales, no hubiera excedido de 30.000 euros.

(...)"

La inclusión en el REPEP supondrá, conforme al apartado 1 del artículo 90 del texto refundido REF, regulador del contenido del REPEP, que las prestaciones de servicios de arrendamiento que realice la persona física consultante se encuentren exentas del IGIC. No obstante, este supuesto de exención no supone que no tenga obligación de presentar declaración censal. En efecto, el artículo 91 del texto refundido REF, regulador de las obligaciones de los sujetos pasivos acogidos al REPEP, establece en su letra c) la obligación de presentar declaración censal para comunicar a la Agencia Tributaria Canaria la inclusión en el REPEP o su renuncia.

b) Cesión de uso de viviendas vacacionales realizada por la sociedad mercantil arrendataria de los bienes inmuebles.

El artículo 5.2.2º de la Ley 20/1991 dispone que se reputarán empresarios o profesionales las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario; disponiendo el artículo 5.6.a) de la mencionada Ley que se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional, las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por las sociedades mercantiles, cuando tengan la condición de empresario o profesional.

Tratándose de una persona jurídica, la sociedad mercantil no puede incluirse en el REPEP. Por otra parte, conforme al al artículo 21.b) del texto refundido REF, la cesión de uso de las viviendas vacacionales está excluida de los supuestos de exención contemplados en el citado artículo 21. Por tanto, la sociedad mercantil arrendataria de los bienes inmuebles cedidos por la persona física consultante, realiza prestaciones de servicios sujetas y no exentas del IGIC, con obligación de repercutir la cuota del IGIC que se devengue en las facturas que deba emitir por la cesión de uso de las viviendas vacacionales (conforme al artículo 20.Uno.1 y 2 de la Ley 20/1991), y con obligación de presentar declaración censal de acuerdo con los apartados 1 y 2 del artículo 132 del Reglamento de gestión.

TERCERO.- Conforme con todo lo expuesto, es criterio de este centro directivo:

- Tienen la condición de empresario o profesional, a efectos del IGIC, las personas físicas que arrienden bienes inmuebles, con obligación de presentar declaración censal en todo caso, salvo que realicen exclusivamente arrendamientos de vivienda exentos en virtud del artículo 21.b) del texto refundido REF y siempre que los rendimientos por dichos arrendamientos tengan la condición de rendimientos de capital inmobiliario a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- El servicio de arrendamiento que realiza la persona física consultante no se encuentra exento del IGIC por aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.b) del texto refundido REF, por lo que tiene la obligación de presentar declaración censal aunque no renuncie al REPEP.

- La sociedad mercantil cesionaria del uso de las viviendas vacacionales tiene obligación de presentar declaración censal puesto que la cesión de uso de vivienda vacacional se encuentra, en todo caso, sujeta y no exenta al IGIC, debiendo repercutir la cuota del IGIC devengada en la factura que está obligada a emitir.

La presente consulta se emite conforme a la legislación vigente a la fecha de firma de la misma y a los efectos que establece la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Santa Cruz de Tenerife, 29 de julio de 2026

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y RELACIONES CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Megías Martínez