CONSULTA TRIBUTOS REF
CONSULTA Nº 1967 (27/09/19)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 19.1.2º.g) de la Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

Una sociedad mercantil, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria, pretende adquirir un solar a otra sociedad mercantil que está gravado con una hipoteca. En el mismo acto de adquisición la sociedad adquirente va a entregar a la sociedad transmitente una cantidad destinada al pago de la deuda pendiente para la correspondiente cancelación de la hipoteca.

Se consulta si se invertiría la condición de sujeto pasivo en la sociedad mercantil adquirente.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

En la transmisión de un inmueble gravado con una hipoteca y en el mismo acto de adquisición la sociedad adquirente va a entregar a la sociedad transmitente una cantidad destinada al pago de la deuda pendiente para la correspondiente cancelación de la hipoteca, se invierte la condición de sujeto pasivo en la sociedad adquirente.

Servicio de Política Tributaria
Avda. José Manuel Guimerá, nº 10 - Edf. Servicios Múltiples II Planta 5ª | Tfno: 922 475 100 - Fax: 922 922 381
Tomás Miller, 38 – 4ª Planta Tfno: 928 578 448 - Fax: 928 578 449

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 21.3. C).l) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Hacienda, aprobado por el artículo único del Decreto 86/2016, de 11 de julio, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- Una sociedad mercantil, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria, pretende adquirir un solar a otra sociedad mercantil que está gravado con una hipoteca. En el mismo acto de adquisición la sociedad adquirente va a entregar a la sociedad transmitente una cantidad destinada al pago de la deuda pendiente para la correspondiente cancelación de la hipoteca.

Se consulta si se invertiría la condición de sujeto pasivo en la sociedad mercantil adquirente.

SEGUNDO.- El artículo 50.Uno.20º de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales (en adelante, Ley 4/2012), dispone:

> "*Uno,- Están exentas del Impuesto General Indirecto Canario las siguientes operaciones: (...)*
> *20º Las entregas de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables, incluidas las construcciones de cualquier naturaleza en ellos enclavadas, que sean indispensables para el desarrollo de una explotación agraria, y los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.*
> *A estos efectos, se consideran edificables los terrenos calificados como solares por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normas urbanísticas, así como los demás terrenos aptos para la edificación por haber sido esta autorizada por la correspondiente licencia administrativa.*
> *La exención no se extiende a las entregas de los siguientes terrenos, aunque no tengan la condición de edificables:*
> *a) Las de terrenos urbanizados o en curso de urbanización, excepto los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.*
> *b) Las de terrenos en los que se hallen enclavadas edificaciones en curso de construcción o terminadas cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de dichas edificaciones estén sujetas y no exentas al impuesto. No obstante, estarán exentas las entregas de terrenos no edificables en los que se hallen enclavadas construcciones de carácter agrario indispensables para su explotación y las de terrenos de la misma naturaleza en los que existan construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas*."

Puesto que el bien inmueble que se pretende adquirir dispone de la naturaleza urbanística de solar no resultaría de aplicación la exención prevista en el artículo 50.Uno.20º de la Ley 4/2012; por tanto, nos encontraríamos ante una entrega sujeta y no exenta del IGIC.

La letra g) del artículo 19.1.2º de la Ley 20/1991 contempla el siguiente supuesto de inversión del sujeto pasivo:

"2.º Excepcionalmente, se invierte la condición de sujeto pasivo en los empresarios o profesionales y, en todo caso, en los entes públicos y personas jurídicas que no actúen como empresarios o profesionales, para quienes se realicen las operaciones sujetas a gravamen en los siguientes supuestos:
(...)

g) Cuando se trate de las siguientes entregas de bienes inmuebles:

– Las entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal.
– Las entregas exentas a que se refieren los números 20.º y 22.º del artículo 50.Uno de la Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.
– Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente.»

La cuestión se circunscribe a determinar si al supuesto objeto de consulta le resulta de aplicación el tercer guión del artículo 19.1.2º.g) de la Ley 20/1991, que contempla tres operaciones sujetas al IGIC a los que resulta de aplicación la inversión del sujeto pasivo:

- Entregas de inmuebles en ejecución de garantía constituida sobre las mismas.
- Entregas de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada.
- Entregas de inmuebles a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente.

En el caso planteado en la consulta se desprende que el adquirente abona el precio de la operación con un acuerdo tácito de que el transmitente destine parte del precio a extinguir la deuda garantizada, por lo que en estas circunstancias se invertiría la condición de sujeto pasivo.

TERCERO.- Conforme con todo lo expuesto, es criterio de este centro directivo que en la transmisión de un inmueble gravado con una hipoteca y en el mismo acto de adquisición la sociedad adquirente va a entregar a la sociedad transmitente una cantidad destinada al pago de la deuda pendiente para la correspondiente cancelación de la hipoteca, se invierte la condición de sujeto pasivo en la sociedad adquirente.

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.

Las Palmas de Gran Canaria, 27 de septiembre de 2019

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA, PLANIFICACIÓN Y ASUNTOS EUROPEOS

Fermín Delgado García