Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE:	**DOMICILIO:**
CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA DE APLICACIÓN:** Art. 25 Ley 19/1994 Art. 4.4.a) Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA: La entidad mercantil consultante, que pretende adquirir un local comercial en Santa Cruz de Tenerife a un promotor que servirá de ampliación de sus actividades, manifiesta que cumple todas las condiciones para beneficiarse de la exención que respecto al IGIC contiene el artículo 25 de la Ley 19/1994.

Siendo aplicable la exención prevista en el artículo citado, y conforme al deslinde entre el IGIC y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados previsto en el artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991, dicha transmisión tributará por este último impuesto estando también exenta. Sin embargo, la parte del suelo no se encuentra exenta puesto que el local comercial se encuentra radicado en Santa Cruz de Tenerife, por ello se consulta si la entrega del suelo estará sujeta al IGIC o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como consecuencia de lo previsto en el citado artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991.

CONTESTACIÓN VINCULANTE: La entrega de una edificación en Santa Cruz de Tenerife por parte de un promotor, y cumpliendo la entidad mercantil adquirente las condiciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1994 y no afectándose el bien inmueble adquirido a actividades industriales, se encuentra parcialmente exenta del IGIC, estando la entrega del suelo sujeta y no exenta al IGIC y la transmisión del vuelo sujeta y exenta del IGIC.

Visto el escrito presentado en esta Consejería de Economía y Hacienda 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 el Decreto 12/2004, de 10 de febrero, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La entidad mercantil consultante, que pretende adquirir un local comercial en Santa Cruz de Tenerife a un promotor que servirá de ampliación de sus actividades, manifiesta que cumple todas las condiciones para beneficiarse de la exención que respecto al IGIC contiene el artículo 25 de la Ley 19/1994. Dicho local no se destina al desarrollo de actividades industriales.

Siendo aplicable la exención prevista en el artículo citado, y conforme al deslinde entre el IGIC y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados previsto en el artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991, dicha transmisión tributará por este último impuesto estando también exenta. Sin embargo, la parte del suelo no se encuentra exenta puesto que el local comercial se encuentra radicado en Santa Cruz de Tenerife, por ello se consulta si la entrega del suelo estará sujeta al IGIC o al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, como consecuencia de lo previsto en el citado artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991.

SEGUNDO.- El artículo 25.3.a) de la Ley 19/1994, conforme a la nueva redacción dada por el artículo primero.Uno del Real Decreto-ley 12/2006, de 29 de diciembre, por el que se modifican la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y el Real Decreto-ley 2/2000, de 23 de junio, presenta el siguiente tenor:

"3. A los efectos de lo establecido en este artículo:

a) Tendrán la consideración de bienes de inversión los elementos patrimoniales del inmovilizado material adquiridos o importados con ocasión de una inversión inicial. Se entiende por inversión inicial aquella que tiene por objeto:

La creación de un establecimiento.

La ampliación de un establecimiento.

La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos.

La transformación sustancial en el proceso general de producción de un establecimiento.

En el caso de la adquisición de suelo, edificado o no, adicionalmente será necesario que el mismo no se haya beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo y se afecte:

A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento por la entidad promotora.

Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

A las zonas comerciales, y a las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1.1.º, f) de la Ley 20/1991, de un establecimiento turístico, situadas ambas en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas, según los términos en que se define en las directrices de ordenación general de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

A efectos del Impuesto General Indirecto Canario, la base imponible correspondiente a la entrega de suelo se determinará prorrateando la contraprestación entre el valor catastral del suelo y de la construcción, siempre y cuando en el municipio donde radique el mismo haya sido revisado el valor catastral. En caso contrario, la base imponible se determinará en proporción al valor de mercado del suelo.

A efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la determinación de la base imponible correspondiente a la transmisión de suelo, el valor real se prorrateará entre el valor catastral del suelo y la construcción, siempre y cuando en el municipio donde radique el mismo haya sido revisado el valor catastral. (…).

Por otra parte, el artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991, regulador del deslinde entre el IGIC y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, presenta la siguiente redacción:

"4. Las operaciones sujetas a este Impuesto no estarán sujetas al concepto "transmisiones patrimoniales onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las operaciones que se indican a continuación:

a) Las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando estén exentos del Impuesto, salvo en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 10, número 4, de la presente Ley."

La exclusión general del suelo de los beneficios fiscales previstos en el artículo 25 de la Ley 19/1994, salvo determinadas excepciones, se justifica en la Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 12/2006 en los siguientes términos:

"*Por otra parte, se producen cambios importantes encaminados a restringir todos estos beneficios tributarios respecto del suelo y las actividades inmobiliarias. El*

objetivo primordial es reorientar, en la medida de lo posible, las inversiones productivas hacia sectores de la economía menos intensivos en el consumo de suelo. (…)"

Esta exclusión no implica que en el supuesto de una edificación deba distinguirse, a efectos del IGIC y del artículo 25 de la Ley 19/1994, dos operaciones de entregas, o lo que es lo mismo la existencia de dos hechos imponibles sujetos al IGIC: la entrega del suelo y la entrega del vuelo. Estamos ante una sola operación exenta parcialmente, lo que equivale a que la parte correspondiente al suelo está sujeta y no exenta al IGIC, por lo que no se da respecto al suelo la circunstancia prevista en el artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991.

Estando situado el local comercial en Santa Cruz de Tenerife y no destinándose a actividades industriales, no puede aplicarse la exención del IGIC prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 respecto al suelo.

Conforme a todo ello, es criterio vinculante de esta Dirección General de Tributos que la entrega de una edificación en Santa Cruz de Tenerife por parte de un promotor, y cumpliendo la entidad mercantil adquirente las condiciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1994 y no afectándose el bien inmueble adquirido a actividades industriales, se encuentra parcialmente exenta del IGIC, estando la entrega del suelo sujeta y no exenta al IGIC y la transmisión del vuelo sujeta y exenta del IGIC.

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

Las Palmas de Gran Canaria, 10 de julio de 2007
El DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván