Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

| PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE | DOMICILIO |
|---|---|
| **CONCEPTO IMPOSITIVO**<br><br>Impuesto General Indirecto Canario | **NORMATIVA APLICABLE**<br>Art. 5.4.b) y 6.b) Ley 20/1991<br>Art. 6.1 Ley 20/1991<br>Art. 6.2.7º Ley 20/1991<br>Art. 18.1.a) y e) Ley 20/1991 |

**CUESTIÓN PLANTEADA**

La Cámara Oficial consulta sobre cuál es el tratamiento que da el IGIC a los pagos que efectúa el arrendatario en los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas que efectúa un promotor persona física que es también sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

**CONTESTACIÓN VINCULANTE**

Primero.- El arrendamiento con opción de compra de una vivienda efectuado por el propio promotor de la edificación, y que no ha sido utilizada con anterioridad, se encuentra sujeta y no exenta al IGIC.

Segundo.- El arrendamiento con opción de compra de una vivienda efectuado por el propio promotor de la edificación, que no ha sido utilizada con anterioridad, donde existe un compromiso de ejercer la opción de compra, tiene la consideración de entrega de bien cuyo devengo se producirá cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario. La base imponible será el importe total de la contraprestación, es decir incluyendo los precios derivados del arrendamiento exigibles en el futuro y el precio del ejercicio de la opción de compra.

En este supuesto, no tendrá ningún efecto en el IGIC ni la exigibilidad ni el pago de cada percepción periódica derivado del contrato de arrendamiento, ni el ejercicio de la opción de compra.

Tercero.- El arrendamiento con opción de compra de una vivienda efectuado por el propio promotor de la edificación, que no ha sido utilizada con anterioridad, donde no existe un compromiso de ejercer la opción de compra, tiene a los efectos del IGIC un doble tratamiento. En tanto no se ejercite la opción de compra tendrá la consideración de prestación de servicio de arrendamiento, devengándose el IGIC en el momento en que resulte exigible la parte de precio que comprenda cada percepción. Cuando se ejercite la opción de compra tendrá la consideración de entrega de bienes, devengándose el IGIC cuando la vivienda se ponga a disposición del adquirente de la vivienda. Dado que en este caso la vivienda ya se encuentra en posesión del destinatario, el devengo se produce en el momento en que éste ejerce la opción de compra. La base imponible de la entrega será el importe total de la contraprestación de esta opción de compra, sin que las percepciones exigidas o abonadas derivadas del contrato de

arrendamiento en ningún caso tengan la consideración de pago anticipado de la futura entrega de la vivienda, por lo que no tendrán incidencia en la determinación cuantitativa de la base imponible de esta futura entrega.

En el supuesto de existencia de un compromiso de ejercer la opción de compra con posterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra, supondrá que la cesión de la vivienda tenga la consideración de entrega de bien, devengándose el IGIC cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario. Dado que en este caso la vivienda ya se encuentra en posesión del destinatario, el devengo se produce en el momento en que éste se compromete a ejercer la opción de compra. La base imponible será el importe de la contraprestación convenida por el ejercicio de la opción de compra más todos los pagos exigibles con posterioridad al compromiso de la opción de compra derivados de la parte de arrendamiento de la vivienda.

Visto el escrito presentado por , en el que formula consulta tributaria en relación con el Impuesto General Indirecto Canario (en adelante, 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, emite la siguiente contestación:

**PRIMERO.-** La Cámara Oficial consulta sobre cuál es el tratamiento que da el IGIC a los pagos que efectúa el arrendatario en los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas que efectúa un promotor persona física que es también sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

**SEGUNDO.-** El artículo 5.4.b) de la Ley 20/1991 expresa lo siguiente:

*"4. 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."*

Igualmente, el número 6.b) del mismo precepto presenta el siguiente tenor:

"*6. Se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional, en todo caso: (…)*
*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, el artículo 4.1 del mismo cuerpo legal establece:

*"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."*

Del contenido de los preceptos citados se desprende, de forma diáfana, que un promotor inmobiliario tendrá, en todo caso, la consideración de empresario a efectos del IGIC y las operaciones inmobiliarias, entrega o arrendamiento, que efectúe estarán sujetas, también

en todo caso, a dicho tributo, siempre y cuando el bien inmueble se encuentre radicado en Canarias, conforme a las reglas de localización prevista en los artículo 16.2.3º y 17.2.1º de la Ley 20/1991.

Quiere ello decir, que la consideración de empresario, en todo caso, de un promotor inmobiliario en el IGIC, sea persona física, jurídica o un ente sin personalidad jurídica, es con independencia del tratamiento que disponga los impuestos directos (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre la Renta de no Residentes e Impuesto sobre Sociedades) a la obtención de rentas derivadas del ejercicio de la actividad de promoción inmobiliaria.

Por tanto, nada tiene que ver la tributación en el IGIC de los pagos que efectúa el arrendatario en los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas, que efectúa un promotor persona física, con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tampoco se alcanza a entender el intento por parte de la Cámara Oficial consultante de relacionar el IGIC con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el ámbito concreto de los pagos que efectúa el arrendatario en los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas. No obstante, si desea conocer la incidencia de tales pagos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas debe dirigirse a la Subdirección General de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas dependiente de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda.

**TERCERO.-** Establecida la sujeción al IGIC de las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles situados en Canarias efectuados por su promotor, entramos a analizar la tributación de los contratos de arrendamiento con opción de compra de viviendas efectuados por el promotor de tales edificaciones, partiendo del hecho que está finalizada la construcción de la vivienda objeto de contrato y que no se ha utilizado con anterioridad.

Debemos diferenciar dos supuestos:

a) <u>En el contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda existe una cláusula del compromiso del arrendatario de ejercer la opción de compra:</u>

El artículo 6.2.7º de la Ley 20/1991 presenta el siguiente tenor:

*"2. En particular se consideran entregas de bienes:*
*(…)*
*7º.- Las cesiones de bienes en virtud de contratos de ventas a plazos con pacto de reserva de dominio y de arrendamientos- venta.*
*A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior se asimilarán a los arrendamientos-venta, los arrendamientos con opción de compra desde el momento en que el*

*arrendatario se comprometa a ejercitar la opción de compra y, en general, los de arrendamientos de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad, vinculante para ambas partes."*

Por otra parte, el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991 expresa lo siguiente:

"*1. Están exentas de este Impuesto:*

*(…)*

*22) Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada la construcción o rehabilitación.*

*(…)*

*A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.*

*(…)*"

Derivado del contenido de estos preceptos, nos encontramos con una cesión de bien que tiene la consideración de entrega de bien inmueble sujeta y no exenta al IGIC, puesto que resulta aplicable la exención prevista en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991 al tratarse de la primera entrega de una edificación.

El devengo del IGIC como consecuencia de esta entrega de bien se producirá cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario, conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 18.1.a) de la Ley 20/1991 que presenta la siguiente redacción:

*"1. Se devengará el Impuesto en las entregas de bienes y en las prestaciones de servicios:*
*a) En las entregas de bienes cuando tenga lugar su puesta a disposición o, en su caso, cuando se efectúen conforme a la legislación que les sea aplicable.*
*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en las entregas de bienes efectuadas en virtud del contrato de ventas a plazos con pacto de reserva de dominio o de*

*arrendamiento de bienes con cláusula de transferencia de la propiedad vinculante para ambas partes se devengará el Impuesto cuando los bienes que constituyan su objeto se pongan en posesión del adquirente."*

En cuanto a la base imponible, ésta será el importe total de la contraprestación conforme a lo determinado en el artículo 22.1 de la Ley 20/1991, ello supondrá que ni los pagos periódicos que el destinatario efectúe a favor del promotor como consecuencia del arrendamiento de la vivienda, ni el ejercicio de la opción de compra tienen efecto alguno en el IGIC, puesto que el devengo de éste, y por tanto la obligación de repercusión por parte del promotor como sujeto pasivo y tomando como base imponible el importe total de la contraprestación, se ha producido en el momento en que se ponga en posesión del destinatario la vivienda; es decir, no cuando tenga lugar la transmisión de la vivienda, que se producirá en el momento del ejercicio de la opción de compra, sino simplemente cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario.

Por tanto, nos encontramos con una operación que tiene la consideración de entrega de bien y con un devengo del IGIC único.

b) <u>En el contrato de arrendamiento con opción de compra no existe una cláusula del compromiso del arrendatario de ejercer la opción de compra:</u>

En este supuesto nos encontramos con dos operaciones distintas y, consecuencia de ello, con devengos múltiples del IGIC, a saber:

- En tanto no se ejerza la opción de compra o no exista un compromiso de ejercer la opción de compra, la operación analizada tributa como prestación de servicio de arrendamiento de vivienda, conforme a lo previsto en el artículo 7.2.2º de la Ley 20/1991 que señala 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*."

El artículo 10.1.23º de la Ley contempla el siguiente supuesto de exención aplicable al arrendamiento de viviendas:

*"1. Están exentas de este Impuesto:*
*(…)*

*23) Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley 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, incluidos los garajes y anexos accesorios a éstas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.*
*La exención no comprenderá:*
*(…)*
*d') Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al Impuesto.*
*(…)"*

Del contenido de este precepto se constata que el arrendamiento de una vivienda con opción de compra, siempre y cuando no exista compromiso de ejercicio de dicha opción, tributa como una prestación de servicios sujeta y exenta al IGIC, salvo que la entrega futura de la vivienda (que se produciría con el ejercicio de la opción de compra o cuando exista un compromiso de ejercicio de dicha opción) se encuentre sujeta y no exenta al Impuesto.

Teniendo en cuenta que quien entrega la vivienda será el propio promotor de la misma y que la vivienda no ha sido objeto de utilización con anterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra, estamos ante una futura entrega de vivienda sujeta y no exenta al IGIC, por lo que la prestación de servicio de arrendamiento de vivienda se encontraría sujeta y no exenta al IGIC.

El devengo del IGIC por la prestación de servicio de arrendamiento se producirá en el momento que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada percepción, conforme a lo establecido en el artículo 18.1.e) de la Ley 20/1991 que expresa lo siguiente:

*"1. Se devengará el Impuesto en las entregas de bienes y en las prestaciones de servicios:*
*e) En los arrendamientos de bienes, en los suministros, en la cesión de derechos de autor a través de un contrato editorial sobre ventas efectivamente realizadas y, en general, en las operaciones de tracto sucesivo, en el momento en que resulte exigible la parte del precio que comprenda cada percepción.*
*Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a las entregas de bienes efectuadas como consecuencia de contratos de arrendamiento-venta o asimilados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6º de esta Ley.*

Debe tenerse en cuenta que la previsión contenida en el segundo párrafo de este artículo 18.1.e) no tiene efecto en el caso que estamos analizando, pues no estamos ante una entrega de bien derivado de un contrato de arrendamiento-venta o asimilado, sino ante una

prestación de servicio de arrendamiento de vivienda, pues no existe compromiso de ejercer la opción de compra.

- Ejercicio de la opción de compra o el compromiso de ejercer la opción de compra con posterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra.

En el supuesto de ejercicio de la opción de compra, estamos ante una entrega de bienes de acuerdo con lo previsto en el artículo 6.1 de la Ley 20/1991 que señala que se entiende por entrega de bienes la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales.

El devengo del IGIC, conforme a lo previsto en el primer párrafo del artículo 18.1.a) de la Ley 20/1991, se producirá cuando tenga lugar la puesta a disposición del adquirente de la vivienda, pero dado que la vivienda ya se encuentra en este caso en posesión del destinatario, el devengo se produce en el momento en que éste ejerce la opción de compra.

La base imponible de la entrega, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 20/1991, el importe total de la contraprestación de esta opción de compra, teniendo en cuenta que las percepciones exigidas o abonadas derivadas del contrato de arrendamiento en ningún caso tienen la consideración de pago anticipado de la futura entrega de la vivienda, por lo que no tienen incidencia en la determinación cuantitativa de la base imponible la entrega de la vivienda.

En el caso de la existencia de un compromiso de ejercer la opción de compra con posterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra, también nos encontramos con una operación que tiene la consideración de entrega de bienes, conforme a lo previsto en el artículo 6.2.7º de la Ley 20/1991.

El devengo del IGIC se producirá cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 18.1.a) de la Ley 20/1991, pero, al igual que se ha mencionado con anterioridad, dado que la vivienda ya se encuentra en este caso en posesión del destinatario, el devengo se produce en el momento en que éste se compromete a ejercer la opción de compra.

La base imponible, conforme con lo previsto en el artículo 22.1 de la Ley 20/1991, será el importe de la contraprestación convenida por el ejercicio de la opción de compra más todos los pagos exigibles con posterioridad al compromiso de la opción de compra derivados del arrendamiento de la vivienda.

**CUARTO.-** Como consecuencia de todo lo anterior, es criterio vinculante de esta Dirección General de Tributos que:

Primero.- El arrendamiento con opción de compra de una vivienda efectuado por el propio promotor de la edificación, y que no ha sido utilizada con anterioridad, se encuentra sujeta y no exenta al IGIC.

Segundo.- El arrendamiento con opción de compra de una vivienda efectuado por el propio promotor de la edificación, que no ha sido utilizada con anterioridad, donde existe un compromiso de ejercer la opción de compra, tiene la consideración de entrega de bien cuyo devengo se producirá cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario. La base imponible será el importe total de la contraprestación, es decir incluyendo los precios derivados del arrendamiento exigibles en el futuro y el precio del ejercicio de la opción de compra.

En este supuesto, no tendrá ningún efecto en el IGIC ni la exigibilidad ni el pago de cada percepción periódica derivado del contrato de arrendamiento, ni el ejercicio de la opción de compra.

Tercero.- El arrendamiento con opción de compra de una vivienda efectuado por el propio promotor de la edificación, que no ha sido utilizada con anterioridad, donde no existe un compromiso de ejercer la opción de compra, tiene a los efectos del IGIC un doble tratamiento. En tanto no se ejercite la opción de compra tendrá la consideración de prestación de servicio de arrendamiento, devengándose el IGIC en el momento en que resulte exigible la parte de precio que comprenda cada percepción. Cuando se ejercite la opción de compra tendrá la consideración de entrega de bienes, devengándose el IGIC cuando la vivienda se ponga a disposición del adquirente de la vivienda. Dado que en este caso la vivienda ya se encuentra en posesión del destinatario, el devengo se produce en el momento en que éste ejerce la opción de compra. La base imponible de la entrega será el importe total de la contraprestación de esta opción de compra, sin que las percepciones exigidas o abonadas derivadas del contrato de arrendamiento en ningún caso tengan la consideración de pago anticipado de la futura entrega de la vivienda, por lo que no tendrán incidencia en la determinación cuantitativa de la base imponible de esta futura entrega.

En el supuesto de existencia de un compromiso de ejercer la opción de compra con posterioridad a la suscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra, supondrá que la cesión de la vivienda tenga la consideración de entrega de bien, devengándose el IGIC cuando la vivienda se ponga en posesión del destinatario. Dado que en este caso la vivienda ya se encuentra en posesión del destinatario, el devengo se produce en el momento en que éste se compromete a ejercer la opción de compra. La base imponible será el importe de la contraprestación convenida por el ejercicio de la opción de compra más todos los pagos exigibles con posterioridad al compromiso de la opción de compra derivados de la parte de arrendamiento de la vivienda.

Todo lo cual se le comunica de acuerdo con la Disposición Adicional Décima, número tres, de la Ley 20/1991, y con el alcance establecido en el articulo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y se le advierte 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.

Las Palmas de Gran Canaria, 5 de agosto de 2009

**EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS**
**(P.S. Orden de 28 de julio de 2009)**

Pedro Rosales Codorniu