Gobierno de Canarias
Consejería de Hacienda
Viceconsejería de Hacienda y Planificación

CONSULTA TRIBUTOS REF
CONSULTA Nº 1844 (14/08/17)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 29.1 Ley 20/1991 Art. 31.1 Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La entidad mercantil consultante desarrolla la actividad hotelera en un inmueble en el que, en régimen de propiedad horizontal, es propietario de la mayoría de los apartamentos. El resto de los apartamentos es propiedad de particulares. La comunidad de propietarios efectúa la mera gestión y administración de las zonas comunes del edificio, adquiriendo bienes o servicios.

Se consulta si la entidad mercantil, como comunero, puede deducir las cuotas del IGIC soportadas por la comunidad de propietarios en la adquisición de bienes o servicios que se utilicen en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes del inmueble. Caso de respuesta positiva, consulta sobre cuál es el documento justificativo de la deducción.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

- En el supuesto de una comunidad de propietarios que no tenga, a efectos del IGIC, la condición de empresario o profesional, los comuneros que sí dispongan de esta condición podrán deducir las cuotas soportadas en la adquisición de bienes o servicios que se utilicen en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes del edificio, siempre y cuando, además, se cumplan los requisitos para el ejercicio del derecho a la deducción previstos en el Capítulo Primero del Titulo II del Libro Primero de la Ley 20/1991.

- El documento justificativo de la deducción será la la copia de la factura original a nombre de la comunidad de propietarios (certificada o diligenciada por el administrador de la comunidad de propietarios), acompañada de un certificado del secretario o administrador de la comunidad de propietarios acreditativo de la cuota de participación del comunero que tenga la condición de empresario o profesional. Es admisible que en la propia certificación o diligenciado de la factura se haga constar la cuota de participación.

Servicio de Política Tributaria
Avda. José Manuel Guimerá, nº 10
Edf. Servicios Múltiples II Planta 5ª
38003 Santa Cruz de Tenerife
Tfno: (922) 47 51 00 / FAX (922) 92 23 81

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.- La entidad mercantil consultante desarrolla la actividad hotelera en un inmueble en el que, en régimen de propiedad horizontal, es propietario de la mayoría de los apartamentos. El resto de los apartamentos es propiedad de particulares. La comunidad de propietarios efectúa la mera gestión y administración de las zonas comunes del edificio, adquiriendo bienes o servicios.

Se consulta si la entidad mercantil, como comunero, puede deducir las cuotas del IGIC soportadas por la comunidad de propietarios en la adquisición de bienes o servicios que se utilicen en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes del inmueble. Caso de respuesta positiva, consulta sobre cuál es el documento justificativo de la deducción.

SEGUNDO.- Las comunidades de propietarios encuentran su marco legal en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante, Ley 49/1960). Pretende dicha regulación legal establecer el marco de convivencia entre los diferentes titulares de pisos o locales de un inmueble, para lo que, entre otros aspectos, instituye unos órganos de gobierno y administración – artículo trece de la Ley 49/1960 – y una capacidad financiera – artículo nueve.1.e) de la citada Ley – lo que supone la existencia de los elementos organizativos propios del concepto de empresario o profesional a los efectos del IGIC.

No obstante, la necesidad de la existencia de una regulación legal de la comunidad de propietarios a que se refiere la Ley 49/1960 no se genera en la pretensión de los comuneros de participar en la producción o distribución de bienes o servicios, sino en permitir un marco de convivencia armónico, "*para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica*" como se menciona en la exposición de motivos de la propia Ley 49/1960.

La comunidad de propietarios se limita a la distribución del gasto común habido como consecuencia de los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, y al cobro a los mismos de las cantidades necesarias para satisfacer dichos gastos. No existe por parte de la comunidad la prestación de ningún otro servicio al copropietario distinto del de cobro de las cuotas y atendimiento del adecuado mantenimiento del edificio, sus servicios e instalaciones. Ni en la Ley 49/1960 ni en el Código Civil se contempla la exigencia a los copropietarios del pago de una cantidad a la comunidad por los servicios que ésta presta distinto del necesario para hacer frente a los gastos de mantenimiento del edificio, sus servicios e instalaciones, por lo que dicha gestión por parte de la comunidad de propietarios no tendrá nunca el carácter de onerosa.

Conforme a todo lo expuesto y estando, conforme a lo expuesto en el escrito presentado, ante una comunidad de propietarios que únicamente efectúa la mera gestión y administración de las zonas comunes de un edificio, no nos encontramos ante un verdadero empresario o profesional a efectos del IGIC. Esta circunstancia implica la imposibilidad de la comunidad de propietarios de ejercer el derecho a la deducción de las cuotas del IGIC devengadas en las adquisiciones de bienes o servicios que se utilicen en los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes. El derecho a la deducción, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley 20/1991, únicamente puede ser ejercido por los sujetos pasivos que tengan la condición de empresarios o profesionales.

Partiendo que en el supuesto objeto de consulta la comunidad de propietarios no tiene la condición de empresario o profesional sin derecho, por tanto, a la deducción de las cuotas del IGIC soportadas, la cuestión a examinar es si los comuneros que dispongan de la condición de empresario o profesional, como es el supuesto de la entidad mercantil consultante, pueden ejercer el derecho a la deducción de las cuotas del IGIC soportadas en las adquisiciones de bienes o servicios que se utilicen en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes

del inmueble, si obviamente se cumple el resto de los requisitos para el ejercicio del derecho a la deducción previstos en el Capítulo Primero del Título II del Libro Primero de la Ley 20/1991.

El ejercicio al derecho a la deducción requiere el cumplimiento de un conjunto de requisitos entre los que se encuentra que la cuota del IGIC devengada por la adquisición de bienes o servicios, que el empresario o profesional pretende deducir, debe haberse soportado por éste por repercusión directa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.1 de la Ley 20/1991 que dispone:

> *"1. Los sujetos pasivos a que se refiere el artículo anterior podrán deducir las cuotas del Impuesto General Indirecto Canario devengadas en las Islas Canarias que hayan soportado por repercusión directa en sus adquisiciones de bienes o en los servicios a ellos prestados.(...)"*

El segundo párrafo del artículo 60.1 del Real Decreto 2538/1994, de 29 de diciembre, por el que se dictan normas de desarrollo relativas al Impuesto General Indirecto Canario y al Arbitrio sobre la Producción e Importación en las Islas Canarias, creados por la Ley 20/1991, dispone:

> "*Se entenderán por soportadas por repercusión directa las cuotas del Impuesto devengadas y repercutidas al sujeto pasivo por sus proveedores, aunque no hayan sido satisfechas a la Hacienda Pública."*

En el supuesto objeto de consulta debemos destacar varios elementos esenciales para una adecuada contestación:

- Tratándose de un adquirente de bienes o servicios que no tiene la consideración de empresario o profesional, caso de la comunidad de propietarios que nos ocupa, no cabe hablar de cuotas del IGIC que ha soportado ésta por repercusión directa. Este hecho únicamente está reservado para adquisiciones interiores efectuadas por empresarios o profesionales (sujetos pasivos).

- Por la especial naturaleza y objetivo de una comunidad de propietarios que efectúa exclusivamente la mera gestión y administración de las zonas comunes del edificio y el cobro a los mismos, en proporción a su cuota de participación, de las cantidades necesarias para satisfacer los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas comunes del inmueble, no resulta inapropiado considerar que los verdaderos adquirentes de los bienes o servicios son los propios comuneros, destinatarios reales de los bienes o servicios adquiridos, por lo que cabría considerar que, tratándose de empresarios o profesionales, son los que realmente han soportado por repercusión directa la cuota del IGIC devengada en la adquisición del bien o servicio.

Ahora bien, lo indicado en el párrafo anterior no implica que la factura que deba emitir el empresario o profesional proveedor pueda ir a nombre de los distintos comuneros en proporción a su cuota de participación. Efectivamente, con independencia de que tenga o no la consideración de empresario o profesional, la comunidad de propietarios, a través de su Presidente, representa a los distintos propietarios y tiene capacidad de contratación. Dicho de otra forma, con independencia de que los comuneros sean los reales destinatarios de los bienes o servicios adquiridos para su utilización en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes del edificio, los proveedores no se relacionan directamente, ni contratan, con los comuneros sino con la comunidad de propietarios, sistema de organización de los propietarios para una adecuada convivencia, a través de su presidente. Por tanto, en todo caso, en la factura que emita el empresario o profesional proveedor se deberá hacer constar, en cumplimiento del artículo 6.1.c) y d) del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, la denominación de la comunidad de propietarios y su Número de Identificación Fiscal.

La siguiente cuestión objeto de consulta es cuál es el documento justificativo de la deducción para los comuneros que tengan la condición de empresario o profesional.

El artículo 31.1. de la Ley 20/1991 dispone:

> *"1. Sólo podrán ejercitar el derecho a la deducción los sujetos pasivos que estén en posesión del documento justificativo de su derecho.*

A estos efectos, únicamente se consideran documentos justificativos del derecho a la deducción:

1.º La factura original expedida por quien realice la entrega o preste el servicio o, en su nombre y por su cuenta, por su cliente o por un tercero, siempre que, para cualquiera de estos casos, se cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

2º. En el caso de las importaciones, el documento en el que conste la liquidación practicada por la Administración o, si se trata de operaciones asimiladas a importaciones, la autoliquidación en la que se consigne el Impuesto devengado con ocasión de su realización.

3.º La factura original o el justificante contable de la operación expedido por quien realice una entrega de bienes o una prestación de servicios al destinatario, sujeto pasivo del Impuesto, en los supuestos a que se refiere el apartado 2.º del número 1 del artículo 19 y el artículo 58 ter.6 de esta Ley, siempre que la cuota devengada por dicha entrega o prestación esté debidamente declarada en la declaración-liquidación a que se refiere el artículo 59.1.f) de la Ley 20/1991.

En el supuesto de sustitución a que se refiere el apartado 6 del artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, el documento de ingreso de la cuota.

4.º El recibo original firmado por el titular de la explotación agrícola, forestal, ganadera o pesquera a que se refiere el artículo 58.4 de esta Ley."

Acorde con todo lo expuesto, y por las especiales y excepcionales circunstancias que se dan en las comunidades de propietarios que no dispongan de la consideración de empresario o profesional a efectos del IGIC, se admite como documento justificativo de la deducción la copia de la factura original (certificada o diligenciada por el administrador de la comunidad de propietarios), acompañada de un certificado del secretario o administrador de la comunidad de propietarios acreditativo de la cuota de participación del comunero que tenga la condición de empresario o profesional. Es admisible que en la propia certificación o diligenciado de la factura se haga constar la cuota de participación.

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

- En el supuesto de una comunidad de propietarios que no tenga, a efectos del IGIC, la condición de empresario o profesional, los comuneros que sí dispongan de esta condición podrán deducir las cuotas soportadas en la adquisición de bienes o servicios que se utilicen en el mantenimiento y conservación de las zonas comunes del edificio, siempre y cuando, además, se cumplan los requisitos para el ejercicio del derecho a la deducción previstos en el Capítulo Primero del Titulo II del Libro Primero de la Ley 20/1991.

- El documento justificativo de la deducción será la la copia de la factura original a nombre de la comunidad de propietarios (certificada o diligenciada por el administrador de la comunidad de propietarios), acompañada de un certificado del secretario o administrador de la comunidad de propietarios acreditativo de la cuota de participación del comunero que tenga la

condición de empresario o profesional. Es admisible que en la propia certificación o diligenciado de la factura se haga constar la cuota de participación.

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, 14 agosto de 2017
EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y PLANIFICACIÓN

Javier Armas González