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 2.299 (06/02/2026)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Arts. 5.4.a), 5.6.b), 7.2º y 3º y 17.Tres.Uno.1.a) Ley 20/1991 Arts. 21, 89 y 90.1 del texto refundido REF

CUESTIÓN PLANTEADA

La persona física consultante manifiesta que es propietaria de una vivienda en Tenerife que tiene la intención de destinar a la cesión temporal a terceros para uso vacacional a través de una plataforma de reserva en linea. No dispone de empleados contratados ni prestará servicios complementarios propios de la industraia hotelera, limitándose a la entrega y recogida de llaves, así como a la limpieza al inicio y final de cada estancia.

Consulta si la cesión temporal de uso de vivienda vacacional amueblada y equipada que pretende desarrollar como persona física, sin medios organizativos propios ni prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera, se encuentra sujeta al IGIC y, en caso de respuesta positiva, si le resulta de aplicación la exclusión de la exención prevista en el artículo 21 del texto refundido REF.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

- La prestación de servicios de cesión de uso temporal de una vivienda vacacional situada en Canarias confiere a la persona física consultante, en todo caso, la consideración de empresario que desarrolla una actividad empresarial, estando sujeta al IGIC la mencionada prestación de servicios con independencia de que se presten o no servicios propios de la industria hotelera, o si dispone o no de medios organizativos propios o contrate los mismos (por ejemplo, que contrate el servicio de limpieza al inicio o final de cada estancia o utilicen los servicios de una plataforma de reserva en linea). A dicha prestación de servicios no le resultaría de aplicación la exención prevista en el artículo 21 del texto refundido.

-Si la persona física consultante está acogida al REPEP y no ha renunciado al mismo, la prestación de servicios de cesión de uso temporal de una vivienda vacacional situada en Canarias estaría sujeta y exenta del IGIC. En caso de renuncia al REPEP estaría sujeta y no exenta al IGIC.

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 manifiesta que es propietaria de una vivienda en Tenerife que tiene la intención de destinar a la cesión temporal a terceros para uso vacacional a través de una plataforma de reserva en linea. No dispone de empleados contratados ni prestará servicios complementarios propios de la industria hotelera, limitándose a la entrega y recogida de llaves, así como a la limpieza al inicio y final de cada estancia.

Consulta si la cesión temporal de uso de vivienda vacacional amueblada y equipada que pretende desarrollar como persona física, sin medios organizativos propios ni prestación de servicios complementarios propios de la industria hotelera, se encuentra sujeta al IGIC y, en caso de respuesta positiva, si le resulta de aplicación la exclusión de la exención prevista en el artículo 21 del texto refundido REF.

SEGUNDO.- El artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tiene como rúbrica "*Arrendamientos excluidos*", relaciona un conjunto de operaciones que aún teniendo la consideración jurídica de arrendamiento se regulan en sus normas específicas y no por las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994; a título de ejemplo las siguientes:

- El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.

- El uso de las viviendas militares.

- Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.

- El uso de las viviendas universitarias.

Pues bien, en la letra e) del citado artículo 5 se contempla como un supuesto de arrendamiento excluido, el de las viviendas vacacionales:

"*e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística."*

Esta letra e) fue introducida por el artículo 1.2 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que en su exposición de motivos señala: "*Por último, en los últimos años se viene produciendo un*

aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación."

En definitiva, la cesión de uso de una vivienda vacacional es jurídicamente un arrendamiento con una regulación específica extramuros de la regulación general de los arrendamientos contemplada en la mencionada Ley 29/1994.

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 de la cesión de uso temporal de una vivienda vacacional sita 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 de cesión de uso temporal de vivienda vacacional situada en Canarias confiere a la persona física consultante, en todo caso, la consideración de empresario que desarrolla una actividad empresarial, estando sujeta al IGIC la mencionada prestación de servicios con independencia de que se presten o no servicios propios de la industria hotelera, o si dispone o no de medios organizativos propios o contrate los mismos (por ejemplo, que contrate el servicio de limpieza al inicio o final de cada estancia o utilicen los servicios de una plataforma de reserva en linea).

El artículo 21 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), dispone (el subrayado es nuestro):

"*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:*

a) Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica.

Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independientes de la explotación del suelo.

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."

Derivado de lo expuesto, no resulta de aplicación la exención prevista en el artículo 21 del texto refundido REF al servicio de cesión de uso temporal de vivienda vacacional que pretende ejercer la persona física consultante.

Ahora bien, tratándose de una persona física y presumiendo que no ha venido ejerciendo actividad empresarial o profesional alguna, la persona física consultante se encuentra obligatoriamente incluida, salvo renuncia, en el régimen especial del pequeño empresario o profesional (en adelante, REPEP) conforme al artículo 89.1 del texto refundido REF que dispone lo siguiente:

"*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 consecuencia de la inclusión en el REPEP es la exención del IGIC de todas las entregas de bienes o prestaciones de servicios realizadas por la persona física consultante, conforme al artículo 90.1 del texto refundido REF que dispone:

"*1. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por los sujetos pasivos acogidos al régimen especial del pequeño empresario o profesional estarán exentas del Impuesto General Indirecto Canario*."

En el supuesto de que la persona física consultante renuncie al REPEP en los términos establecidos en el artículo 89.2 del texto refundido REF, la prestación de servicios de cesión de uso temporal de vivienda vacacional se encuentra sujeta y no exenta del IGIC.

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

- La prestación de servicios de cesión de uso temporal de una vivienda vacacional situada en Canarias confiere a la persona física consultante, en todo caso, la consideración de empresario que desarrolla una actividad empresarial, estando sujeta al IGIC la mencionada prestación de servicios con independencia de que se presten o no servicios propios de la industria hotelera, o si dispone o no de medios organizativos propios o contrate los mismos (por ejemplo, que contrate el servicio de limpieza al inicio o final de cada estancia o utilicen los servicios de una plataforma de reserva en linea). A dicha prestación de servicios no le resultaría de aplicación la exención prevista en el artículo 21 del texto refundido.

-Si la persona física consultante está acogida al REPEP y no ha renunciado al mismo, la prestación de servicios de cesión de uso temporal de una vivienda vacacional situada en Canarias estaría sujeta y exenta del IGIC. En caso de renuncia al REPEP estaría sujeta y no exenta al IGIC.

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, 6 de febrero de 2026

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y RELACIONES CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Megías Martínez