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 2.287 (20/11/2025)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIÓN**
CONCEPTO IMPOSITIVO	**NORMATIVA APLICABLE**
Impuesto General Indirecto Canario	Art. 22.1 y 2.a) Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La entidad consultante es propietaria de diversos bienes inmuebles y abona mensualmente la cuota correspondiente por los gastos de comunidad derivados del mantenimiento y conservación de las zonas comunes del edificio, en proporción a su cuota de participación. En los contratos de arrendamiento que ha suscrito como arrendador dispone que la parte proporcional de los gastos de comunidad que corresponda al bien inmueble objeto de arrendamiento, de acuerdo con el coeficiente de participación, se lo repercute al arrendatario.

Señala que en la práctica emite dos facturas:

- Una correspondiente a la renta del arrendamiento.

- Otra correspondiente a la cuota de los gastos de comunidad imputable a cada bien inmueble arrendado.

Textualmente expone lo siguiente: La duda que se plantea es si esta segunda factura, relativa a los gastos de comunidad repercutidos, deben incluir el IGIC, atendiendo a que la entidad estaría actuando, en apariencia, como prestadora de servicios de mantenimiento o conservación en el ámbito de la comunidad, o si en cambio debiera repercutir estos gastos sin incluir el IGIC, a modo de emisión de suplidos.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

- No tienen la condición de suplido las cantidades que el arrendador le exige al arrendatario como restitución de los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas comunes que, imputables al bien inmueble objeto de arrendamiento, le repercute la comunidad de propietarios al arrendador.

- Las cantidades que el arrendador le exige al arrendatario como restitución de los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas comunes, forman parte de la base imponible de la prestación de servicios de arrendamiento, por lo que resulta improcedente la emisión de una factura donde se consigna únicamente la exigencia al arrendatario del importe de los gastos comunitarios.

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).k) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos aprobado por el Decreto 175/2022, de 3 de agosto, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La entidad consultante es propietaria de diversos bienes inmuebles y abona mensualmente la cuota correspondiente por los gastos de comunidad derivados del mantenimiento y conservación de las zonas comunes del edificio, en proporción a su cuota de participación. En los contratos de arrendamiento que ha suscrito como arrendador dispone que la parte proporcional de los gastos de comunidad que corresponda al bien inmueble objeto de arrendamiento, de acuerdo con el coeficiente de participación, se lo repercute al arrendatario.

Señala que en la práctica emite dos facturas:

- Una correspondiente a la renta del arrendamiento.

- Otra correspondiente a la cuota de los gastos de comunidad imputable a cada bien inmueble arrendado.

Textualmente expone lo siguiente: La duda que se plantea es si esta segunda factura, relativa a los gastos de comunidad repercutidos, deben incluir el IGIC, atendiendo a que la entidad estaría actuando, en apariencia, como prestadora de servicios de mantenimiento o conservación en el ámbito de la comunidad, o si en cambio debiera repercutir estos gastos sin incluir el IGIC, a modo de emisión de suplidos.

SEGUNDO.- Lo primero que vamos a determinar es si conforme a lo expuesto por la entidad consultante, las cantidades abonadas por los arrendatarios al arrendador por los gastos de comunidad (gastos de mantenimiento y conservación de las zonas comunes) determinadas conforme al coeficiente de participación del bien inmueble arrendado respecto al total de la edificación, que al arrendador, como propietario del inmueble, le es exigido por la comunidad de propietarios, tiene la consideración de suplido.

El artículo 22.3.c) de la Ley 20/1991 que no se incluirán en la base imponible:

"*c) Las sumas pagadas en nombre y por cuenta del cliente, en virtud del mandato expreso del mismo, que figuren contabilizadas por quien entrega los bienes o presta los servicios en las correspondientes cuentas específicas. El sujeto pasivo vendrá obligado a justificar la cuantía efectiva de tales gastos y no podrá proceder a la deducción del impuesto que, eventualmente, los hubiera gravado*."

Este precepto alude a los suplidos. En ellos, además de la relación que se establece entre el sujeto pasivo y el destinatario de la operación (cliente), que puede denominarse principal, hay otra concluida entre dicho sujeto pasivo y otra persona, operación secundaria a estos efectos, en la que el sujeto pasivo ha actuado en nombre y por cuenta de su cliente. Por ello, el destinatario

jurídico de esta segunda relación no es el sujeto pasivo que la ha contratado, sino su cliente, respecto al cual ha intervenido como simple mediador en nombre y por cuenta ajena.

Para que las cantidades comúnmente denominadas "suplidos" no formen parte de la base imponible del IGIC, tienen que darse las siguientes circunstancias:

- Que sean cantidades pagadas en nombre y por cuenta del cliente.

La realización de los gastos en nombre y por cuenta del cliente se acreditará ordinariamente mediante la correspondiente factura expedida a cargo del citado cliente y no del intermediarios, agente, consignatario o comisionista que le está «supliendo».

- Que el pago se realice en virtud de mandato expreso del cliente, verbal o escrito. El referido mandato podrá ser general para todos los suplidos que se originen, o específico para determinados suplidos.

La exigencia del mandato del cliente excluye la posibilidad de considerar como «suplidos» los gastos en que haya incurrido el empresario sin conocer el nombre de su posible cliente.

- Que se justifique el importe. La cantidad percibida por el mediador debe coincidir exactamente con el importe del gasto en que ha incurrido su cliente. Cualquier diferencia debería ser interpretada en el sentido de que no se trata de un auténtico «suplido», ya que el mediador no se limita a trasladar un coste sino que ha añadido valor al servicio de que se trate.

En el caso objeto de consulta, el destinatario del servicio de mantenimiento y conservación de las zonas comunes no es el arrendatario sino el arrendador (la entidad consultante) como propietario del inmueble arrendado. En efecto, conforme al artículo noveno.1.e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, es obligación de cada propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

El hecho de que los gastos en que incurra el arrendador puedan luego ser repercutidos al arrendatario no justifica ni determina su carácter de «suplido» sino que se trataría de un coste más de la actividad propia del citado empresario arrendador a incluir posteriormente en el importe total de la contraprestación que este exigirá por prestar sus servicios de arrendamiento, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley 20/1991, regulador de la regla general de la base imponible en las entregas de bienes y en las prestaciones de servicios, que dispone:

"1. La base imponible del impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación de las operaciones sujetas al mismo procedente del destinatario o de terceras personas.

2. En particular, se incluyen en el concepto de contraprestación:

a) Los gastos de comisiones, portes y transporte, seguros, primas por prestaciones anticipadas y cualquier otro crédito efectivo a favor de quien realice la entrega o preste el servicio, derivado de la prestación principal o de las accesorias a la misma.

(...)"

La base imponible en las operaciones interiores está constituida, por regla general, por el importe total de la contraprestación de las operaciones procedentes del destinatario o de terceras personas.

El término contraprestación va mucho más allá del mero precio del bien entregado o del servicio prestado, y por tal se entiende todo cuanto exija el empresario o profesional en compensación por la entrega de bien o la prestación del servicio. Derivado de ello, el número 1 del artículo 22 de la Ley 20/1991, establece la regla general de la base imponible: importe total de la contraprestación, estableciendo la letra a) del número 2 una enunciación en los términos más amplios posible de qué se entiende a efectos del IGIC por contraprestación, y tiene una clara vocación de generalidad; de esta manera menciona expresamente, a efectos aclaratorios, una serie de gastos específicos (comisiones, portes y transporte) y finaliza con una mención global (cualquier otro crédito efectivo a favor de quien realice la entrega o preste el servicio, derivado de la prestación principal o de las accesorias a la misma).

La contraprestación puede ser satisfecha por el adquirente real del bien o servicio o por terceras personas que coadyuvan total o parcialmente en el abono de la contraprestación. Con ello se aclara que conforma la base imponible el total percibido por quien realiza la operación, con independencia de quién lo haga efectivo.

Teniendo en cuenta lo expuesto, es evidente que la exigencia por parte del arrendador de la restitución de los gastos por mantenimiento y conservación de las zonas comunes del edificio que proporcionalmente le ha repercutido la comunidad de propietarios supone un crédito efectivo en favor del arrendador. Dicho crédito tiene una vinculación directa con el servicio de arrendamiento, por lo que debe formar parte de la base imponible de este servicio.

Derivado de todo lo expuesto, procede señalar la improcedencia de la emisión de la factura correspondiente a la exigencia de restitución de los gastos comunitarios que respecto al bien inmueble arrendado le repercute la comunidad de propietario al arrendador (la entidad mercantil consultante).

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

- No tienen la condición de suplido las cantidades que el arrendador le exige al arrendatario como restitución de los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas comunes que, imputables al bien inmueble objeto de arrendamiento, le repercute la comunidad de propietarios al arrendador como titular el bien inmueble.

- Las cantidades que el arrendador le exige al arrendatario como restitución de los gastos de mantenimiento y conservación de las zonas comunes, forman parte de la base imponible de la prestación de servicios de arrendamiento, por lo que resulta improcedente la emisión de una factura donde se consigna únicamente la exigencia al arrendatario del importe de los gastos comunitarios.

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, 20 de noviembre de 2025

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y RELACIONES

CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Megías Martínez