Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	DOMICILIO
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 25 Ley 19/1994 Art. 8 Reglamento Real Decreto 1758/2007 Art. 25 Reglamento Real Decreto 1758/2007 Art. 28 Reglamento Real Decreto 1758/2007

CUESTIÓN PLANTEADA

La entidad consultante tiene la intención de desarrollar la actividad de comercio al por menor de libros, periódicos, artículos de papelería y escritorio, y artículos de dibujo y bellas artes, epígrafe 659.4 del IAE, así como la de venta al por menor de máquinas y equipos de oficina, epígrafe 659.2 del IAE.

Para el desarrollo de estas actividades está proyectando la adquisición de una nave comercial que va a requerir actuaciones de rehabilitación, o en su caso de demolición y nueva construcción, según convenga desde un punto de vista técnico. La sociedad manifiesta que cumple con los requisitos del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que el bien que pretende adquirir no se ha beneficiado anteriormente de las exenciones del artículo 25 de la Ley 19/1994, y que, dentro de los tres meses posteriores a la adquisición de la nave comercial, tiene previsto iniciar los permisos administrativos y los proyectos técnicos necesarios para su rehabilitación o reconstrucción. La nave comercial –precisa el texto de la consulta- la destinará la sociedad a almacén de los productos que pretende comercializar.

Se consulta si la adquisición proyectada y los posteriores costes de rehabilitación o de demolición y reconstrucción de la nave comercial, pueden estar exentos por el artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

Primero.- La exención del IGIC del artículo 25 de la Ley 19/1994 no es aplicable a la adquisición de una nave comercial con la intención de demolerla y construir una nave comercial para destinarla a almacenar bienes que la entidad mercantil adquiere para su posterior comercialización, puesto que lo que en realidad adquiere la entidad en estos casos es exclusivamente suelo.

Con todo, la sociedad sí puede aplicar esta exención del artículo 25 de la Ley 19/1994 a la ejecución de obra de demolición y construcción de la nave comercial cuyo destino fuese el almacenamiento de bienes, dado que la sociedad adquirente al tener la consideración de comerciante minorista a efectos del IGIC, no tiene derecho a deducir la cuota del IGIC soportado y devengado por la ejecución de obra. Ahora bien, esta exención por la ejecución de obra no es aplicable a la prestación de servicio de demolición de la nave comercial, salvo que la ejecución la realice el empresario constructor dentro del mismo proceso de construcción de la nave comercial.

Segundo.- La exención del IGIC del artículo 25 de la Ley 19/1994 es aplicable a la adquisición de una nave comercial por una entidad mercantil que tiene la consideración de

comerciante minorista a efectos del IGIC, con la intención de rehabilitarla y destinarla a almacenar bienes que la propia sociedad adquiere para su posterior comercialización. Esta exención en ningún caso comprende la parte de la base imponible correspondiente al suelo.

La exención del artículo 25 de la Ley 19/1994 igualmente es aplicable a la ejecución de obra de rehabilitación de una nave comercial cuyo destino es el almacenamiento de bienes, al tener la sociedad adquirente la consideración de comerciante minorista a efectos del IGIC, y no tener derecho a deducir la cuota del IGIC soportado y devengado por la ejecución de obra.

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 las atribuciones conferidas por 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 entidad consultante tiene la intención de desarrollar la actividad de comercio al por menor de libros, periódicos, artículos de papelería y escritorio, y artículos de dibujo y bellas artes, epígrafe 659.4 del IAE, así como la de venta al por menor de máquinas y equipos de oficina, epígrafe 659.2 del IAE.

Para el desarrollo de estas actividades está proyectando la adquisición de una nave comercial que va a requerir actuaciones de rehabilitación, o en su caso de demolición y nueva construcción, según convenga desde un punto de vista técnico. La sociedad manifiesta que cumple con los requisitos del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que el bien que pretende adquirir no se ha beneficiado anteriormente de las exenciones del artículo 25 de la Ley 19/1994, y que, dentro de los tres meses posteriores a la adquisición de la nave comercial, tiene previsto iniciar los permisos administrativos y los proyectos técnicos necesarios para su rehabilitación o reconstrucción. La nave comercial –precisa el texto de la consulta- la destinará la sociedad a almacén de los productos que pretende comercializar.

Se consulta si la adquisición proyectada y los posteriores costes de rehabilitación o de demolición y reconstrucción de la nave comercial, pueden estar exentos por el artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

SEGUNDO.- El texto de la consulta no precisa si el transmitente de la nave comercial que pretende adquirir tiene la consideración de empresario o profesional a efectos del IGIC y si dicha entrega se efectúa en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional. A efectos de esta contestación, esta Dirección General entiende que se da esta circunstancia, y considera que se trata de una primera entrega de bien inmueble sujeta al IGIC. Ya que en caso contrario, es decir, de una entrega no sujeta al IGIC, o de una entrega sujeta y exenta del IGIC por tratarse de la segunda u ulterior entrega de una edificación, la operación estaría sujeta al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con el artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991, y, por tanto, el órgano competente para resolver la consulta sería la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda, y no esta Dirección General.

En todo caso, debe precisarse que aún tratándose de la segunda u ulterior entrega de una edificación, si la persona de la que adquiere la edificación, es decir, el transmitente, tuviera la consideración de empresario o profesional y la nave comercial estuviese afecta a su patrimonio empresarial o profesional, ha de señalarse que estarían exentas del Impuesto las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tuviesen lugar después de terminada la construcción o rehabilitación, pero que, en ningún caso, la exención se extiende, según el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991, "a *las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente"* y *"a las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística"*

Esto sentado, parece claro que si la nave comercial que adquiere la consultante lo es para su rehabilitación o demolición y reconstrucción, la operación de entrega de la nave está sujeta al IGIC en los términos indicados, y procedería, por tanto, la repercusión del Impuesto, salvo que el adquirente –que es lo que examinaremos a continuación- pudiera acogerse a la exención del IGIC del artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (en adelante, Ley 19/1994).

TERCERO.- Para empezar, ha de señalarse que la aplicación de la exención del IGIC del artículo 25 de la Ley 19/1994 a la adquisición del bien inmueble, requiere el cumplimiento por parte de la sociedad de cuatro requisitos, al margen del subjetivo de constituir una entidad sujeta al Impuesto sobre Sociedades con domicilio fiscal en Canarias, que –por los datos de la consulta- entendemos que se cumple en este caso. Analizaremos por separado cada uno de esos cuatro requisitos del artículo 25 de la Ley 19/1994:

1º.- Que la entidad adquirente no tenga derecho a la deducción total de la cuota de IGIC devengada y soportada en la adquisición o importación del bien inmueble (primer párrafo del artículo 25.2)

El apartado 2 del artículo 25.2 de la Ley 19/1994 dispone:

"*Se entiende que la entidad adquirente, importadora o cesionaria no tiene derecho a la deducción total cuando el porcentaje de deducción provisionalmente aplicable en el año de realización de la entrega o importación del bien de inversión o de la prestación de servicios de cesión de elementos del inmovilizado inmaterial es inferior al cien por cien, incluso en el supuesto de pagos anticipados*"

Según precisa la consulta, la sociedad va a afectar la nave comercial construida/rehabilitada a unas actividades empresariales a cuyo ejercicio facultan los epígrafes del IAE 659.4 (comercio al por menor de libros, periódicos, artículos de papelería y escritorio, y artículos de dibujo y bellas artes) y 659.2 (comercio al por menor de muebles de oficina y de máquinas y equipos de oficina). Además, debe tenerse en cuenta que el artículo 25 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, aprobado por el artículo único del Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, en las materias referentes a los incentivos fiscales en la imposición indirecta, la reserva para inversiones en Canarias y la Zona Especial Canaria (en adelante, Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994), dispone que en el caso de inicio de las actividades empresariales o profesionales el porcentaje provisional de deducción será el previsto en los artículos 38.2 y 43.2 de la Ley 20/1991, incluso en el supuesto de inicio de una nueva actividad empresarial o profesional que constituya un sector diferenciado respecto de las actividades que se venían desarrollando con anterioridad.

Pues bien, si partimos de que el consultante cumple con el requisito establecido en el artículo 10.3.1º de la Ley 20/1991 para tener la consideración de comerciante minorista en el IGIC – requisito cualitativo que exige la ausencia de transformación en los bienes muebles o semovientes que comercialice – debe reconocerse también que cumple el segundo de los requisitos, requisito cuantitativo derivado de la proporción de sus ventas a no empresarios o profesionales o a la Seguridad Social, y ello en tanto que el artículo 13.1 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, de 7 de junio dispone que "*el requisito establecido en el párrafo anterior* – se refiere al requisito cuantitativo - *no será de aplicación en relación con los sujetos pasivos que, teniendo la condición de comerciantes minoristas según las normas reguladoras del Impuesto sobre Actividades Económicas, no puedan calcular el porcentaje que en dicho párrafo se indica por no haber realizado durante el año precedente actividades comerciales.*"

Por ello, parece indudable que al menos en el año de adquisición de la nave comercial, la entidad tendría la consideración, a efectos del IGIC, de comerciante minorista, lo que determina que todas sus entregas comerciales estarían exentas del Impuesto por aplicación del artículo 10.1.27º de la Ley 20/1991, y que, de acuerdo con el artículo 28.1 de la Ley 20/1991, la entidad mercantil consultante no tendría, al menos en el año de comienzo de la actividad comercial, derecho a deducir las cuotas del IGIC devengadas y soportadas en la adquisición o importación de bienes o servicios que se afecten a la actividad comercial, por lo que cumpliría este primer requisito del artículo 25 de la Ley 19/1994 de no tener derecho a deducción total de la cuota de IGIC devengada y soportada en la adquisición de la nave comercial.

2º.- Que el bien inmueble (nave comercial) adquirido tenga la consideración de bien de inversión (artículo 25.3.a))

De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 19/1994, para que la nave comercial adquirida tenga la consideración de bien de inversión debe cumplir dos condiciones:

a) Que se haya adquirido con ocasión de una inversión inicial (primer párrafo del artículo 25.3.a)).

El artículo 8.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994 dispone que se considera que (el subrayado es nuestro) "*una inversión inicial tiene por objeto la creación de un establecimiento cuando determine su puesta en funcionamiento por primera vez para el desarrollo de una actividad económica. En particular, tendrá (esta) consideración de creación de un establecimiento la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y promoción de una nueva por parte del adquirente para su puesta en funcionamiento en desarrollo de una actividad económica.* Asimismo, el apartado segundo de este artículo 8 considera "*que una inversión inicial tiene por objeto la ampliación de un establecimiento cuando tenga como consecuencia el incremento del valor total de los activos del mismo. En particular, se considerará como tal ampliación la rehabilitación de un inmueble. A los efectos del artículo 25 de la Ley*

19/1994, de 6 de julio, el concepto de rehabilitación será el contenido en el artículo 27.1.1.º f) de la Ley 20/1991, de 7 de junio.

De esta regulación se sigue que tanto la adquisición de la nave comercial para su demolición como para la rehabilitación constituyen, por definición, una inversión inicial, ya que, en el primer caso, constituye una "creación de establecimiento" ("*tendrá la consideración de creación de un establecimiento la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y promoción de una nueva por parte del adquirente para su puesta en funcionamiento en desarrollo de una actividad económica")*, y en el segundo, una ampliación del mismo ("*se considerará como tal ampliación la rehabilitación de un inmueble")*, con la cual se cumple esta primera condición para considerar la adquisición de la nave como bien de inversión.

b) Que tenga la consideración de bien de inversión a efectos del IGIC (último párrafo del artículo 25.3.a)).

Los apartados 8 y 9 del artículo 40 de la Ley 20/1991 establecen:

"*8. A los efectos de este Impuesto, se considerarán de inversión los bienes corporales, muebles, semovientes o inmuebles que, por su naturaleza y función, estén normalmente destinados a ser utilizados por un período de tiempo superior a un año como instrumentos de trabajo o medios de explotación.*

9. No tendrán la consideración de bienes de inversión:

1º.- Los accesorios y piezas de recambio adquiridos para la reparación de los bienes de inversión utilizados por el sujeto pasivo.
2º.- Las ejecuciones de obra para la reparación de otros bienes de inversión.
3º.- Los envases y embalajes, aunque sean susceptibles de reutilización.
4º.- Las ropas utilizadas para el trabajo por los sujetos pasivos o el personal dependiente.
5º.- Los bienes excluidos del derecho a la deducción conforme dispone el número 1 del artículo 30 de esta Ley.

6º.- Cualquier otro bien cuyo valor de adquisición sea inferior a quinientas mil pesetas."

Ninguna duda parece existir en cuanto a nos encontramos ante un bien de inversión, ya que estamos ante un bien que, por su naturaleza y función, esta destinado a ser utilizado por un período de tiempo superior a un año como instrumento de explotación. El que el artículo 8 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994 entienda como creación de un establecimiento "*la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y promoción de una nueva por parte del adquirente para su puesta en funcionamiento en desarrollo de una actividad económica"*, demuestra, a juicio de esta Dirección General, que nos encontramos sin duda ante un bien de inversión, pues, a efectos del artículo 25 de la Ley 19/1994, se entiende como bien de inversión aquellos bienes que tienen tal consideración a efectos del IGIC y su adquisición o importación se realiza en el marco de una inversión inicial. Lo mismo cabe decir en el supuesto de que se

rehabilite la nave comercial, ya que no tendría sentido que tuviera la consideración de inversión inicial por ampliación de un establecimiento, y ese bien no fuese inversión. Con lo cual no cabe duda que la adquisición de la nave comercial cumple también este requisito

C) Que el bien de inversión sea nuevo

El artículo 25.4.a) de la Ley 19/1994 dispone:

"Sin perjuicio de los requisitos establecidos en los apartados anteriores, las exenciones reguladas en este artículo están sometidas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Los bienes de inversión deben ser nuevos, salvo que el adquirente o importador cumpla las condiciones del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en cuyo caso los bienes de inversión podrán ser usados, siempre que estos no se hubieran beneficiado anteriormente de las exenciones previstas en este artículo. El requisito de bien de inversión nuevo no será de aplicación en relación con el suelo."

En el caso consultado, no es necesario que el bien de inversión sea nuevo, ya que al tratarse de un sociedad que cumple con los requisitos del artículo 108 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, el bien puede ser usado, y lo único que exige la Ley 19/1994 es que el bien no se hubiese beneficiado antes de esta exención del artículo 25, requisito que, según manifiesta el texto de la consulta, parece que cumple.

D) Limitación en relación al suelo

El artículo 25.3.a) de la Ley 19/1994 establece que:

"(…) *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. (…)"

En aclaración de este precepto, tiene dicho esta Dirección General que la adquisición del suelo no constituye una adquisición apta para acogerse a los beneficios fiscales del artículo 25 de la Ley 19/1994, salvo cuando se destine o afecte a actividades muy concretas, como son la promoción de viviendas protegidas para su arrendamiento o el desarrollo de actividades industriales, etc., que, como hemos visto, establece el mismo artículo 25. El problema que aquí se plantea es si el suelo que se adquiere con la nave puede o no acogerse a esta exención. Ello nos lleva a examinar por separado las dos alternativas planteadas por la consulta:

- Adquisición de la nave comercial para su demolición y nueva construcción de una nave comercial.

En el fondo, esta alternativa plantea una cuestión que está implícita en esta operación de compra de la nave para su demolición: lo que compra la sociedad no es una nave comercial, sino exclusivamente suelo, el cual –según manifiesta la consulta- va a destinarse a la construcción de una nave comercial. Por ello, aunque el bien que adquiere la entidad consultante, tiene la consideración de bien de inversión, sin embargo, al tratarse de suelo, que no va a estar destinado a alguna de las actividades admitidas por el artículo 25 de la Ley 19/1994, hay que entender que esta adquisición no es una inversión "apta" para acogerse a la exención, por lo que la operación no está exenta del IGIC por el artículo 25 de la Ley 19/1994.

- Adquisición de la nave comercial para su rehabilitación

Es claro que en esta segunda alternativa, no estamos exclusivamente, como en el caso anterior, ante una adquisición de suelo, sino ante la adquisición de suelo y construcción. La cuestión, por tanto, queda reducida a si la adquisición del suelo con la nave está o no exenta del IGIC. Ninguna duda parece existir en que dado que el destino de la nave comercial rehabilitada (almacén de los productos que se pretende comercializar previamente adquiridos por la entidad consultante), no es ninguno de los establecidos en el artículo 25 de la Ley 19/1994, la parte de la base imponible de la operación de entrega de la nave comercial que corresponde al suelo, no está exenta del IGIC. Con lo cual tenemos que determinar cuál es la parte exenta de la operación, y para ello debemos tener cuenta lo que establece el artículo 25.3.a) de la Ley 19/1994:

"(…) 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."

Por su parte, el artículo 28 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, que regula el valor del suelo, precisa en relación con la revisión del valor catastral:

"1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 25.3.a de la Ley 19/1994, de 6 de julio, se considerará que se ha producido la revisión del valor catastral en un municipio de conformidad con la normativa catastral, cuando la misma se hubiera producido con posterioridad al día 1 de enero de 1994.

2. Cuando el suelo radique en un municipio donde el valor catastral no haya sido revisado, la proporción a aplicar para determinar la base imponible en el Impuesto General Indirecto Canario correspondiente a la entrega del suelo se determinará por el resultado de la fracción entre el valor de mercado del suelo y el total de la contraprestación. En el caso de ser aplicable el artículo 23.3 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, la base imponible se determinará por el resultado de la fracción entre el valor de mercado del suelo y el valor de mercado de la edificación entregada."

De lo dicho se sigue que la adquisición de la nave comercial está exenta del IGIC sólo lo parte correspondiente de la nave comercial, no por la del suelo. Esta parte de la operación correspondiente al suelo ha de determinarse conforme a lo establecido en los artículos citados 25.3 a) de la Ley 19/1994 y 28 del Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, diferenciando si el suelo radica o no en un municipio donde el valor catastral ha sido revisado.

CUARTO.- La última cuestión que se plantea en la consulta es si puede acogerse al beneficio fiscal del artículo 25 de la Ley 19/1994 la ejecución de obra de demolición de la nave comercial y la de construcción o rehabilitación de la nave comercial.

La norma del artículo 25.2 de la Ley 19/1994 es clara en este sentido y determina que "a *los efectos de este apartado, se asimilan a entregas de bienes de inversión las ejecuciones de obra que tengan la condición de prestaciones de servicios y que tengan como resultado un bien de inversión para la entidad adquirente"*. Por ello, hay que entender –a la luz de este artículo- que las ejecuciones de obra de construcción o rehabilitación de la nave comercial que nos consulta, sí pueden acogerse a la exención del artículo 25 de la Ley 19/1994. Ahora bien, si la ejecución de obra de demolición de la nave comercial la efectúa un empresario distinto de quien realiza la ejecución de obra de construcción de la misma, no resultaría aplicable a aquélla este beneficio fiscal, ya que el resultado de esa ejecución no tiene como resultado un bien de inversión. Sólo la ejecución de obra que tiene como resultado un bien de inversión, es la que está exenta por el artículo 25 de la Ley 19/1994.

QUINTO.- De acuerdo con lo expuesto anteriormente, es criterio vinculante de esta Dirección General de Tributos:

Primero.- La exención del IGIC del artículo 25 de la Ley 19/1994 no es aplicable a la adquisición de una nave comercial con la intención de demolerla y construir una nave comercial para destinarla a almacenar bienes que la entidad mercantil adquiere para su posterior comercialización, puesto que lo que en realidad adquiere la entidad en estos casos es exclusivamente suelo.

Con todo, la sociedad sí puede aplicar esta exención del artículo 25 de la Ley 19/1994 a la ejecución de obra de demolición y construcción de la nave comercial cuyo destino fuese el almacenamiento de bienes, dado que la sociedad adquirente al tener la consideración de comerciante minorista a efectos del IGIC, no tiene derecho a deducir la cuota del IGIC soportado y devengado por la ejecución de obra. Ahora bien, esta exención por la ejecución de obra no es aplicable a la prestación de servicio de demolición de la nave comercial, salvo que la ejecución la realice el empresario constructor dentro del mismo proceso de construcción de la nave comercial.

Segundo.- La exención del IGIC del artículo 25 de la Ley 19/1994 es aplicable a la adquisición de una nave comercial por una entidad mercantil que tiene la consideración de comerciante minorista a efectos del IGIC, con la intención de rehabilitarla y destinarla a almacenar bienes que la propia sociedad adquiere para su posterior comercialización. Esta exención en ningún caso comprende la parte de la base imponible correspondiente al suelo.

La exención del artículo 25 de la Ley 19/1994 igualmente es aplicable a la ejecución de obra de rehabilitación de una nave comercial cuyo destino es el almacenamiento de bienes, al tener la sociedad adquirente la consideración de comerciante minorista a efectos del IGIC, y no tener derecho a deducir la cuota del IGIC soportado y devengado por la ejecución de obra.

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.

Santa Cruz de Tenerife, a 23 de diciembre de 2009
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Francisco Clavijo Hernández