Gobierno de Canarias
Consejería de Hacienda
Viceconsejería de Hacienda y Planificación

CONSULTA TRIBUTOS REF
CONSULTA Nº 1941 (22/05/19)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 20.Dos.1 Ley 20/1991 Art. 20.4 Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La entidad mercantil consultante es titular de establecimientos turísticos de alojamiento radicados en Canarias, que explota bajo la modalidad de arrendamiento por temporada a la que hace referencia el artículo 23.6 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias

Consulta las consecuencias en el IGIC del desistimiento y la resolución del contrato, formulando distintas hipótesis, en función de las causas de uno y otra.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

El desistimiento o la resolución del contrato de arrendamiento por temporada de los bienes inmuebles de uso turístico de que es titular la entidad mercantil consultante, al dejar sin efecto la operación, darían lugar, en su caso, a la modificación de la base imponible en la cuantía que corresponda, con la consiguiente rectificación de las cuotas del IGIC repercutidas, en los términos que prevén los artículos 22.4 y 20.Dos.1 de la Ley 20/1991.

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 es titular de establecimientos turísticos de alojamiento radicados en Canarias, que explota bajo la modalidad de arrendamiento por temporada a la que hace referencia el artículo 23.6 de la Ley de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico.

Consulta las consecuencias en el IGIC del desistimiento y la resolución del contrato, formulando distintas hipótesis, en función de las causas de uno y otra.

SEGUNDO.- Con arreglo a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (en lo sucesivo, Ley 4/2012, de 6 de julio), se entiende "*por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación."*

En desarrollo de ese precepto, el artículo 23.1 de la misma Ley añade: *"El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones de alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo"*.

La constitución, ejercicio, transmisión y extensión de este derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles se regirá por las normas contenidas en el Titulo II, artículos 23 a 34, de la Ley 4/2012, de 6 de julio, siempre que el contrato se celebre entre un empresario y un consumidor, y ello con arreglo a lo previsto en el propio artículo 23.1 en relación con el 1 de dicho texto legal.

Este Título es también de aplicación a los *"contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación"*, sin perjuicio de lo prevenido en la

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en la legislación general de protección al consumidor (artículo 23.6 de la Ley 4/2012, de 6 de julio).

Según esto, a la vista de la remisión contenida en el artículo 31.2 de la repetida Ley 4/2012, de 6 de julio, podrá el titular del derecho de aprovechamiento por turno desistir del contrato *"sin necesidad de justificación alguna"*, en los términos que prevé el artículo 12 del mismo cuerpo legal. Por su parte, el artículo 32 reconoce en favor del propietario registral del inmueble *"una facultad resolutoria en el caso de que el adquirente titular del derecho de aprovechamiento por turno, una vez requerido, no atienda al pago de las cuotas debidas por razón de los servicios prestados durante, al menos, un año"*.

Se consulta cuáles son las consecuencias en el ámbito del IGIC derivadas del desistimiento y la resolución de los contratos de arrendamiento por temporadas de los bienes inmuebles vacacionales de los que la entidad mercantil consultante es titular.

A este respecto, debemos estar a lo dispuesto en el artículo 22.4 de la Ley 20/1991:

> *"4. Cuando por resolución firme, judicial o administrativa o con arreglo a Derecho o a los usos de comercio queden sin efecto total o parcialmente las operaciones gravadas o se altere el precio después del momento en que la operación se haya efectuado, la base imponible se modificará en la cuantía correspondiente."*

De acuerdo con ello, tanto en el caso de que se produzca el desistimiento del contrato de arrendamiento por temporada a iniciativa del titular del derecho de aprovechamiento por turno del inmueble (consumidor), cualquiera que sea la causa del mismo, -quedando aquél sin efecto, a tenor del artículo 12.5 de la Ley 4/2012, de 6 de julio-, como en la hipótesis de que la entidad mercantil consultante decida resolverlo, en la forma y por las causas que prevé el artículo 32 ya citado, deberá modificarse, en su caso, la base imponible en la cuantía que corresponda.

La modificación de la base imponible conllevaría la obligación de rectificar la cuota repercutida, tal y como establece el artículo 20.Dos.1 de la Ley 20/1991:

> "*1. Los sujetos pasivos deberán efectuar la rectificación de las cuotas impositivas repercutidas cuando el importe de las mismas se hubiese determinado incorrectamente o se produzcan las circunstancias que, según lo dispuesto en el artículo 22 de esta Ley, dan lugar a la modificación de la base imponible*.
>
> *La rectificación deberá efectuarse en el momento en que se adviertan las causas de la incorrecta determinación de las cuotas o se produzcan las demás circunstancias a que se refiere el párrafo anterior, siempre que no hubiesen transcurrido cuatro años a partir del momento en que se devengó el impuesto correspondiente a la operación o, en su caso, se produjeron las circunstancias a que se refiere el citado artículo 22."*

TERCERO.- Conforme con todo lo expuesto, es criterio de este centro directivo que el desistimiento o la resolución del contrato de arrendamiento por temporada de los bienes inmuebles de uso turístico de que es titular la entidad mercantil consultante, al dejar sin efecto la operación, darían lugar, en su caso, a la modificación de la base imponible en la cuantía que corresponda, con la consiguiente rectificación de las cuotas del IGIC repercutidas, en los términos que prevén los artículos 22.4 y 20.Dos.1 de la Ley 20/1991.

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, 22 de mayo de 2019

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y PLANIFICACIÓN

Javier Armas González