CONSULTA TRIBUTOS REF
CONSULTA NÚM. 1640 (05/03/14)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 50.Uno.22º de la Ley 4/2012 Art. 4.4 Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La entidad mercantil consultante pretende adquirir una edificación al objeto de ampliar el centro de su actividad empresarial (enseñanza reglada).

La edificación a adquirir ha sido utilizada por la entidad mercantil transmitente de manera ininterrumpida por un período superior a dos años como instalación para sus oficinas y nave para maquinaria. La entidad mercantil consultante cumple las condiciones del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y la edificación no ha disfrutado de beneficios fiscales con anterioridad.

Se consulta, por un lado, si se trata de la segunda u ulterior entrega de una edificación y, por tanto, estaría exenta del IGIC y sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y, por otro lado, si sería aplicable la exención que respecto a este último tributo establece el artículo 25 de la Ley 19/1994.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

La entrega inmobiliaria objeto de consulta tendrá la consideración de segunda u ulterior entrega de una edificación sujeta y exenta del IGIC.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4 de la Ley 20/1991, la transmisión estará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Visto escrito presentado por en el que se formula consulta tributaria en relación al Impuesto General Indirecto Canario (en adelante, IGIC), esta Dirección General de Tributos, en uso de las atribuciones conferidas 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 adelante, Ley 20/1991), en relación con el articulo 23.2.t) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía y Hacienda aprobado por el artículo único del Decreto 12/2004, de 10 de febrero, se emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La entidad mercantil consultante pretende adquirir una edificación al objeto de ampliar el centro de su actividad empresarial (enseñanza reglada).

La edificación a adquirir ha sido utilizada por la entidad mercantil transmitente de manera ininterrumpida por un período superior a dos años como instalación para sus oficinas y nave para maquinaria. La entidad mercantil consultante cumple las condiciones del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y la edificación no ha disfrutado de beneficios fiscales con anterioridad.

Se consulta, por un lado, si se trata de la segunda u ulterior entrega de una edificación y, por tanto, estaría exenta del IGIC y sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y, por otro lado, si sería aplicable la exención que respecto a este último tributo establece el artículo 25 de la Ley 19/1994.

SEGUNDO.- Esta Dirección General de Tributos no es competente para la resolución de consultas vinculante en relación al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, debiendo formular la misma ante la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

TERCERO.- El artículo 50.Uno.22º de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales (en adelante, Ley 4/2012), dispone:

> *"Uno.- Están exentas del Impuesto General Indirecto Canario las siguientes operaciones:*
>
> *(...)*
>
> *22º. Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.*
>
> *A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera*

entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.

Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.

Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 9, apartado 1º, de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este apartado.

La exención no se extiende:

a) A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero. A estos efectos, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.

b) A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.

c) A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente."

Analizando el contenido de este artículo, queda claro que son tres los requisitos que se exige para que la transmisión de una edificación tenga la consideración de primera entrega y por tanto se encuentre sujeta y no exenta al IGIC:

- Primero, que la entrega la realice el propio promotor de la edificación.

- Segundo, que la construcción o rehabilitación de la edificación esté terminada.

- Y tercero, que la edificación no haya sido utilizada ininterrumpidamente durante un plazo de tiempo igual o superior a dos años por su propietario, un titular de derechos reales de uso o disfrute o por un arrendatario sin opción de compra, salvo que quien adquiera el bien inmueble sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

Nada dice al respecto la consulta, pero se parte de que se trata de una edificación cuya construcción se encuentra terminada. Igualmente nada se dice si la entidad mercantil transmitente es la promotora de la edificación, pero a estos efectos es irrelevante dado que se manifiesta en el escrito de la consulta que la edificación ha sido utilizada por la entidad mercantil transmitente de manera ininterrumpida por un período superior a dos años como instalación para sus oficinas y nave para maquinaria.

Derivado de todo ello es el incumplimiento del tercer requisito citado anteriormente, lo que implica que nos encontramos ante la segunda u ulterior entrega de una edificación sujeta al IGIC pero exenta.

El artículo 4.4 de la Ley 20/1991 dispone:

"4. Las operaciones sujetas a este Impuesto no estarán sujetas al concepto "transmisiones patrimoniales onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando estén exentos del Impuesto, salvo en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 50.cinco de la Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales."

Estando la entrega de la edificación objeto de consulta exenta del IGIC, tributará por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Estando sujeta la transmisión inmobiliaria al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no podemos pronunciarnos, como hemos reseñado en el apartado Segundo de la presente contestación, sobre la aplicación de la exención que respecto a este tributo recoge el artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

CUARTO.- De acuerdo con lo expuesto, es criterio vinculante de esta Dirección General de Tributos que la entrega inmobiliaria objeto de consulta tendrá la consideración de segunda u ulterior entrega de una edificación sujeta y exenta del IGIC.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4 de la Ley 20/1991, la transmisión estará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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, 5 de marzo de 2014

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván