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 2.251 (21/04/2025)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIÓN**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 109 Ley 4/2012 Arts. 5, 17.Dos y 19.3 Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La persona física consultante tiene su residencia habitual en Estados Unidos y ha adquirido bienes inmuebles situados en Canarias. Tales bienes inmuebles, que incluyen viviendas y locales, estaban arrendados por parte del transmitente, subrogándose la persona física consultante en la posición de arrendador en los contratos de arrendamiento vigentes suscritos por el transmitente. Los locales están arrendados a otros empresarios y las viviendas a particulares.

La persona física consultante no ha desarrollado actividad empresarial o profesional alguna.

La consultante ha suscrito un contrato de mandato con un hermano residente en Canarias para que, entre otras actuaciones, realice en nombre y por cuenta de ella la gestión de todos los alquileres de inmuebles ubicados en Tenerife, comprendiendo todos los actos de administración de los mismos: preparación y firma de los contratos, búsqueda de nuevos arrendatarios, confeccionar las facturas, atender las necesidades de los arrendatarios, realizar las reparaciones y el mantenimiento permanente de los inmuebles, comprar repuestos, muebles o electrodomésticos, acudir a reuniones de las juntas de propietarios, gestionar el cobro de las rentas y de los impagos de éstas, y cualquier otro acto vinculado con mantener los inmuebles arrendados.

Consulta si puede acogerse al régimen especial del pequeño empresario o profesional.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

La persona física consultante se encuentra establecido en Canarias por disponer de establecimiento permanente, estando acogida al régimen especial del pequeño empresario o profesional si el volumen de operaciones en el año natural anterior es igual o inferior a 30.000 €.

El volumen de operaciones que debe computar es el importe de las contraprestaciones de las prestaciones de servicios de arrendamiento de los bienes inmuebles objeto de adquisición cuya cuota del IGIC se haya devengado el año natural anterior, aunque el sujeto pasivo del arrendamiento haya sido el transmitente.

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 23.3.C).k) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea aprobado por el Decreto 71/2024, de 31 de julio, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La persona física consultante tiene su residencia habitual en Estados Unidos y ha adquirido bienes inmuebles situados en Canarias. Tales bienes inmuebles, que incluyen viviendas y locales, estaban arrendados por parte del transmitente, subrogándose la persona física consultante en la posición de arrendador en los contratos de arrendamiento vigentes suscritos por el transmitente. Los locales están arrendados a otros empresarios y las viviendas a particulares.

La persona física consultante no ha desarrollado actividad empresarial o profesional alguna.

La consultante ha suscrito un contrato de mandato con un hermano residente en Canarias para que, entre otras actuaciones, realice en nombre y por cuenta de ella la gestión de todos los alquileres de inmuebles ubicados en Tenerife, comprendiendo todos los actos de administración de los mismos: preparación y firma de los contratos, búsqueda de nuevos arrendatarios, confeccionar las facturas, atender las necesidades de los arrendatarios, realizar las reparaciones y el mantenimiento permanente de los inmuebles, comprar repuestos, muebles o electrodomésticos, acudir a reuniones de las juntas de propietarios, gestionar el cobro de las rentas y de los impagos de éstas, y cualquier otro acto vinculado con mantener los inmuebles arrendados.

Consulta si puede acogerse al régimen especial del pequeño empresario o profesional.

SEGUNDO.- Los arrendadores de bienes inmuebles, conforme a lo dispuesto en los apartados 1, 4.a) y 6.b), todos, del artículo 5 de la Ley 20/1991, tienen la consideración, en todo caso, de empresarios a efectos del IGIC.

"*Artículo 5º.- Concepto de actividades empresariales o profesionales.*

1. Son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos, o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En particular, tienen esta consideración las extractivas, de fabricación, comercio o prestación de servicios, incluidas las agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de actividades profesionales liberales y artísticas.

A efectos de este Impuesto, las actividades empresariales o profesionales se considerarán iniciadas desde el momento en que se realice la adquisición de bienes o servicios con la intención, confirmada por elementos objetivos, de destinarlos al desarrollo de tales actividades, incluso en los casos a que se refieren el apartado 2º del número 2, y las letras a) y b) del número 4 de este artículo. Quienes realicen tales adquisiciones tendrán desde dicho momento la condición de empresarios o profesionales a efectos del Impuesto General Indirecto Canario.

(...)

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.

(...)

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.

(...)"

La subrogación en la posición del transmitente como arrendador de locales y viviendas, implica para la persona física consultante disponer de la consideración de empresario o profesional.

Habiendo determinado la condición de la persona física consultante de empresario a efectos del IGIC como consecuencia de su consideración de arrendadora de bienes inmuebles por subrogación en la posición del transmitente, la cuestión que plantea es si puede estar acogida al régimen especial del pequeño empresario o profesional (en adelante, REPEP).

El artículo 109 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales (en adelante, Ley 4/2012), regulador del ámbito de aplicación del REPEP, dispone:

"*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.*

(...)

3. Están excluidos de este régimen especial:

(...)

b) Los sujetos pasivos que realicen exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios exentas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.Uno de la presente ley.

(...)"

Para que un empresario o profesional pueda estar acogido al REPEP resulta necesario cumplir las siguientes condiciones:

- Ser persona física.

- Estar establecido en el territorio de aplicación del IGIC.

- Tener un volumen de operaciones en el año natural anterior igual o inferior a 30.000 €.

- Que las entregas de bienes o prestaciones de servicios que realice en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional no se encuentren exclusivamente exentas por algún supuesto previsto en el artículo 50.Uno de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales (en adelante, Ley 4/2012).

Se cumple la primera condición – ser persona física -, analicemos si se cumple la segunda condición: estar establecido en el territorio de aplicación del IGIC.

El artículo 19.3 de la Ley 20/1991, regulador de cuándo un empresario o profesional se considera establecido en el territorio de aplicación del IGIC, dispone:

> "*3. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se considerarán establecidos en el territorio de aplicación del Impuesto los sujetos pasivos que tengan en el mismo la sede de su actividad económica, su domicilio fiscal o un establecimiento permanente que intervenga en la realización de las entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas al Impuesto.*
>
> *Se entenderá que dicho establecimiento permanente interviene en la realización de entregas de bienes o prestaciones de servicios cuando ordene factores de producción materiales y humanos o uno de ellos con la finalidad de realizar cada una de ellas.*"

Se desprende de este precepto que si un empresario o profesional tiene en el territorio de aplicación del IGIC la sede de su actividad económica o su domicilio fiscal, se encuentra, en todo caso, establecido. Si no tiene en el territorio de aplicación del IGIC la sede de su actividad económica o su domicilio fiscal, pero dispone de establecimiento permanente, se encontraría establecido siempre y cuando dicho establecimiento permanente intervenga en la concreta entrega de bien o en la prestación de servicios.

La persona física consultante tiene domicilio fiscal en Estados Unidos, por lo que la única posibilidad de estar establecido en el territorio de aplicación del IGIC es disponer de un establecimiento permanente y que dicho establecimiento permanente intervenga en las prestaciones de servicios que pretende efectuar.

Dado que se subroga en la posición del transmitente como arrendador de inmuebles situados en Canarias, parece evidente que los citados inmuebles son elementos básicos para el desarrollo efectivo de la actividad empresarial de arrendamiento, por lo que de constituir tales bienes inmuebles un establecimiento permanente, es evidente que intervendrían en la operación que efectuaría el empresario (la persona física consultante).

El concepto de establecimiento permanente, a efectos del IGIC, se encuentra recogido en el artículo 17.Dos de la Ley 20/1991, con el siguiente contenido (el subrayado es nuestro):

"*Dos. A efectos de esta Ley, se entenderá por:*

– Sede de la actividad económica: lugar en el que los sujetos pasivos centralicen la gestión y el ejercicio habitual de su actividad empresarial o profesional.

– Establecimiento permanente: cualquier lugar fijo de negocios donde los sujetos pasivos realicen actividades empresariales o profesionales. En particular, tendrán esta consideración:

a) La sede de dirección, sucursales, oficinas, fábricas, talleres, instalaciones, tiendas y, en general, las agencias o representaciones autorizadas para contratar en nombre y por cuenta del sujeto pasivo.

(...)

g) Los bienes inmuebles explotados en arrendamiento o por cualquier título.

(...)"

Fue constante la posición de este centro directivo de considerar establecimiento permanente cualquier bien inmueble en Canarias objeto de arrendamiento; y, por tanto, considerar establecido en el territorio de aplicación del IGIC, en cualquier caso, al empresario arrendador (por todas, consulta 2092 de 14 de diciembre de 2021). En esta consulta se planteó la siguiente cuestión:

"Una persona física con residencia habitual en un país tercero arrienda un inmueble situado en Canarias a un empresario o profesional, sin que haya encargado la gestión del arrendamiento a ninguna entidad establecida.

Entiende la persona física consultante que en el supuesto planteado no cabe considerar que dispone de establecimiento permanente, con base en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre los requisitos que debe cumplir un inmueble para ser considerado establecimiento permanente, su transposición a la normativa comunitaria de dicha jurisprudencia a través del Reglamento de Ejecución (UE) 282/2011, los principios de primacía y efecto directo del derecho comunitario sobre el derecho nacional y su manifestación en diversas resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Central y consultas de la Dirección General de Tributos.

Solicita que se proceda a dar respuesta sobre la consulta planteada sobre la calificación de establecimiento permanente de un inmueble alquilado en territorio de aplicación del IGIC por un no residente que gestiona directamente el arrendamiento."

Y, sin que se reproduzcan los fundamentos contenidos en la respuesta a la consulta, se fijó el criterio que se expone a continuación:

"*El inmueble ubicado en Canarias que es objeto de arrendamiento con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo, por parte de una persona física no residente en Canarias, constituye un establecimiento permanente, con independencia de que la gestión del arrendamiento*

lo lleve directamente o lo encargue a otro empresario o profesional. La disposición de establecimiento permanente implica estar establecido en Canarias, por lo que en ningún caso, se invierte la condición de sujeto pasivo."

Esta posición doctrinal ha decaído como consecuencia de la modificación, con efectos desde el día 1 de enero de 2023, del artículo 19.1.2º.a) de la Ley 20/1991, por el apartado tres de la disposición final sexta de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, que quedó redactado como sigue (se subraya lo añadido):

> *"2.º Excepcionalmente, se invierte la condición de sujeto pasivo en los empresarios o profesionales y, en todo caso, en los entes públicos y personas jurídicas que no actúen como empresarios o profesionales, para quienes se realicen las operaciones sujetas a gravamen en los siguientes supuestos:*
>
> *a) Cuando las citadas operaciones se efectúen por personas o entidades no establecidas en Canarias, salvo que el destinatario, a su vez, no esté establecido en dicho territorio*
>
> *Lo establecido en el párrafo anterior no será de aplicación:*
>
> *– Cuando se trate de prestaciones de servicios de arrendamientos de bienes inmuebles que estén sujetas y no exentas del Impuesto.*
>
> *– Cuando se trate de prestaciones de servicios de intermediación en el arrendamiento de bienes inmuebles."*

Parece evidente que esta modificación legal implica que el propio legislador contempla que puedan existir arrendadores de bienes inmuebles que no se encuentran establecidos en el territorio de aplicación del IGIC; lo que supone que los criterios administrativos contenidos en consultas suscritas hasta el día 31 de diciembre de 2022 (como la consulta citada anteriormente 2092 de 14 de diciembre de 2021), no resultan aplicables desde el día 1 de enero de 2023.

Idéntica modificación a la realizada en la Ley 20/1991 se ha producido en la regulación del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), concretamente con la adición de las letras d´) y e´) al artículo 84.Uno.1º.a) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, por el artículo 75.Uno de la Ley 31/2022.

En puridad, la modificación de la regulación del IGIC es consecuencia de la reforma del IVA, para alinear ambas regulaciones como se encarga de recordar la Exposición de Motivos de la Ley 31/2022 (el subrayado es nuestro):

"*En el ámbito del Impuesto General Indirecto Canario, se introducen varias de las modificaciones ya citadas en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, en particular, las referidas a la adecuación a la normativa aduanera, al lugar de realización de determinadas prestaciones de servicios y al régimen general de deducciones, para alinear la regulación de ambos tributos."*

La Exposición de Motivos de la Ley 31/2022 justifica esta modificación en el IVA en los siguientes términos (el subrayado es nuestro):

"*(..) se excluye de la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo a las prestaciones de servicios de arrendamiento de inmuebles sujetas y no exentas del Impuesto, que sean efectuadas*

por personas o entidades no establecidas en el territorio de aplicación del Impuesto. De esta forma, se facilita que puedan acogerse al régimen general de deducción y devolución establecido en la Ley del Impuesto, dado que en determinadas circunstancias habían quedado excluidos del régimen de devolución a no establecidos. Así, se garantiza la neutralidad del Impuesto y se reducen las cargas administrativas para la obtención de la devolución.

Además, para evitar situaciones de elusión fiscal, se excluye también de la aplicación de dicha regla a las prestaciones de servicios de intermediación en el arrendamiento de inmuebles efectuados por empresarios o profesionales no establecidos. En particular, cuando el arrendador presta servicios de arrendamiento exentos del IVA, se garantiza la recaudación del Impuesto correspondiente a los servicios de mediación y se reducen las cargas administrativas derivadas de la declaración e ingreso del IVA por estos arrendadores que, con carácter general, no deben presentar declaraciones-liquidaciones del Impuesto."

De lo expuesto se desprende que la idéntica reforma de la regulación de la inversión del sujeto pasivo en el IVA y en IGIC, hace que sean plenamente trasladables a este último tributo las razones contempladas en la Exposición de Motivos para ejecutar la modificación, que parte de la posibilidad de tener la consideración de no establecido del empresario arrendador. Por tanto, se reitera que el propio legislador reconoce la posibilidad de que un arrendador de bienes inmuebles sitos en Canarias pueda estar no establecido en el territorio de aplicación del IGIC.

Llegados a este punto, la cuestión es determinar sí con los datos aportados, la persona física consultante se encuentra o no establecido en el territorio de aplicación del IGIC.

Para analizar los requisitos que determinan la existencia de un establecimiento, queremos recordar que son idénticos a los contenidos en la normativa del IVA, y por esta razón, a pesar de su carácter no vinculante en nuestro territorio, consideramos oportuno tener en cuenta los criterios dispuestos por la normativa comunitaria y la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, y que se resumen en: presencia física, permanencia, realización efectiva de una actividad económica y, fundamentalmente, el mantenimiento de un conjunto de medios humanos y técnicos suficientes para prestar los servicios de forma independiente y estable o con continuidad.

Las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 4 de julio de 1985, asunto 168/84, Günter Berkholz, de 2 de mayo de 1996, asunto C-231/94, Faaborg-Gelting, de 17 de julio de 1997, asunto C-190/95, ARO Lease BV, de 20 de febrero de 1997, asunto C-260/95, DFDS A/S y de 28 de junio de 2007, asunto C-73/06, Planzer Luxembourg, señalan, para que exista establecimiento permanente, que es necesario que el mismo se caracterice por una estructura adecuada en términos de medios humanos y técnicos, propios o subcontratados, con un grado suficiente de permanencia.

Este mismo criterio ha sido consagrado por el Reglamento de Ejecución (UE) nº 282/2011, del Consejo, de 15 de marzo de 2011, por el que se establecen disposiciones de aplicación de la Directiva 2006/112/CE relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido (en adelante, Reglamento de Ejecución), que en su artículo dispone:

"1. A efectos de la aplicación del artículo 44 de la Directiva 2006/112/CE, se entenderá por «establecimiento permanente» cualquier establecimiento, distinto de la sede de la actividad económica contemplada en el artículo 10 del presente Reglamento, que se caracterice por un grado suficiente de permanencia y una estructura adecuada en términos de medios humanos y técnicos

que le permitan recibir y utilizar los servicios que se presten para las necesidades propias de dicho establecimiento.

2. A efectos de la aplicación de los artículos indicados a continuación, se entenderá por «establecimiento permanente» cualquier establecimiento, distinto de la sede de la actividad económica contemplada en el artículo 10 del presente Reglamento, que se caracterice por un grado suficiente de permanencia y una estructura adecuada en términos de medios humanos y técnicos que le permitan prestar los servicios que suministre:

a) el artículo 45 de la Directiva 2006/112/CE;

b) a partir del 1 de enero de 2013, el artículo 56, apartado 2, párrafo segundo, de la Directiva 2006/112/CE;

c) hasta el 31 de diciembre de 2014, el artículo 58 de la Directiva 2006/112/CE;

d) el artículo 192 bis de la Directiva 2006/112/CE.

3. El hecho de disponer de un número de identificación a efectos del IVA no será suficiente en cuanto tal para considerar que un sujeto pasivo tiene un establecimiento permanente."

Interpretando conjuntamente estos criterios, podemos diferenciar tres elementos: el objetivo, el subjetivo y el funcional:

-El elemento objetivo, está referido a que el lugar o los medios utilizados tengan cierta vocación de permanencia en el territorio de aplicación del impuesto.

-El elemento subjetivo, se vincula con la existencia de medios humanos y técnicos para realizar las operaciones, y no uno de ellos solo, que constituyan una estructura adecuada respecto de los mismos, admitiéndose que los medios sean propios o subcontratados.

-Y el tercer elemento, es el elemento funcional, esto es, que los medios humanos y materiales han de ser capaces de realizar las operaciones de que se trate, entendiendo el término capacidad de funcionamiento como sinónimo de autonomía en el funcionamiento; la autonomía no debe interpretarse en el sentido de tener independencia, sino de tener capacidad para actuar pero de forma dependiente, bajo la autorización o con las instrucciones del mandante.

A lo señalado debemos añadir el pronunciamiento del TJUE en su sentencia de 3 de junio de 2021, asunto C-931/19, Titanium, Ltd, en relación con un supuesto de sujetos no establecidos en un Estado miembro que disponen de uno o varios inmuebles en el mismo destinados al arrendamiento gestionando dichos arrendamientos a través de una entidad gestora de inmuebles, pero sin contar con medios materiales ni humanos propios para la gestión en dicho Estado miembro. Debe resaltarse que, al menos en la actividad de arrendamiento, se exige que los medios materiales y humanos deben ser propios y no subarrendados.

En este sentido, el TJUE manifiesta lo siguiente:

"*(...) Mediante su cuestión prejudicial, el tribunal remitente pregunta, en esencia, si un inmueble que se da en arrendamiento en un Estado miembro es un establecimiento permanente, en el sentido del artículo 43 de la Directiva 2006/112 y de los artículos 44 y 45 de la Directiva 2006/112 modificada, en circunstancias en las que el propietario de dicho inmueble no dispone de su propio personal para ejecutar la prestación en relación con el arrendamiento.*

41 Con carácter preliminar, procede señalar que el tribunal remitente no precisa si desea examinar si ese inmueble puede calificarse de establecimiento permanente de un sujeto pasivo que recibe o, por el contrario, presta servicios en relación con el arrendamiento de que es objeto. No obstante, es posible responder a la cuestión prejudicial teniendo en cuenta estos dos supuestos.

42 El concepto de «establecimiento permanente», en virtud de reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, exige una consistencia mínima, mediante la reunión de modo permanente de los medios humanos y técnicos necesarios para las prestaciones de determinados servicios. Por consiguiente, presupone un grado suficiente de permanencia y una estructura apta, desde el punto de vista del equipo humano y técnico, para hacer posibles, de forma autónoma, las prestaciones de servicios de que se trate (sentencia de 28 de junio de 2007, Planzer Luxembourg, C-73/06, EU:C:2007:397, apartado 54 y jurisprudencia citada). En particular, una estructura carente de personal propio no puede estar comprendida en este concepto de «establecimiento permanente» (véase, en este sentido, la sentencia de 17 de julio de 1997, ARO Lease, C-190/95, EU:C:1997:374, apartado 19).

43 Esta jurisprudencia se ve corroborada por el artículo 11 del Reglamento de Ejecución 282/2011, a tenor del cual un establecimiento permanente se caracteriza, en particular, por una estructura adecuada «en términos de medios humanos y técnicos». Aun cuando es cierto que este Reglamento de Ejecución solo es aplicable, en virtud de su artículo 65, desde el 1 de julio de 2011 y que, por lo tanto, no se aplica ratione temporis al litigio principal, el considerando 14 del citado Reglamento de Ejecución expone que este tiene por objeto aclarar determinados conceptos, incluido el concepto de «establecimiento permanente» teniendo en cuenta la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

44 En el presente asunto, de los autos que obran en poder del Tribunal de Justicia se desprende que la recurrente en el litigio principal no dispone de personal propio en Austria y que las personas encargadas de determinadas tareas de gestión fueron apoderadas mediante contrato por dicha sociedad, habiéndose reservado esta todas las decisiones importantes relativas al arrendamiento del inmueble de que se trata.

45 Pues bien, un inmueble que no dispone de ningún recurso humano que lo haga capaz de obrar de manera autónoma incumple de manera evidente los criterios establecidos por la jurisprudencia para ser calificado de establecimiento permanente, en el sentido tanto de la Directiva 2006/112 como de la Directiva 2006/112 modificada.

(...)"

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Décima) declara (el subrayado es nuestro):

"*No es un establecimiento permanente, en el sentido del artículo 43 de la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido, y de los artículos 44 y 45 de la Directiva 2006/112, en su versión modificada por la Directiva 2008/8/CE del Consejo, de 12 de febrero de 2008, un inmueble que se da en arrendamiento en un Estado miembro <u>en circunstancias en las que el propietario de ese inmueble no dispone de su propio personal para ejecutar la prestación en relación con el arrendamiento</u>*."

Por lo tanto, en los supuestos de arrendamientos de bienes inmuebles situados en el territorio de aplicación del Impuesto cuyos titulares no tengan la sede de su actividad económica o domicilio fiscal en el mismo, se considerará que dichos titulares no disponen de un establecimiento permanente en el referido territorio cuando no dispongan de medios materiales ni humanos propios para gestionar dichos arrendamientos.

Ahora bien, el citado anteriormente artículo 17.Dos de la Ley 20/1991, regulador del concepto de establecimiento permanente, contempla como supuesto de disponer de tal consideración a las representaciones para contratar en nombre y por cuenta del sujeto pasivo. El tenor literal es el siguiente:

"*En particular, tendrán esta consideración:*

a) La sede de dirección, sucursales, oficinas, fábricas, talleres, instalaciones, tiendas y, en general. Las agencias o representaciones autorizadas para contratar en nombre y por cuenta del sujeto pasivo."

Expone la persona física consultante que ha suscrito un contrato de mandato con un hermano residente en Canarias para que, entre otras actuaciones, realice en nombre y por cuenta de ella la gestión de todos los alquileres de inmuebles ubicados en Tenerife, comprendiendo todos los actos de administración de los mismos: preparación y firma de los contratos, búsqueda de nuevos arrendatarios, confeccionar las facturas, atender las necesidades de los arrendatarios, realizar las reparaciones y el mantenimiento permanente de los inmuebles, comprar repuestos, muebles o electrodomésticos, acudir a reuniones de las juntas de propietarios, gestionar el cobro de las rentas y de los impagos de éstas, y cualquier otro acto vinculado con mantener los inmuebles arrendados.

En estos términos la persona física consultante se encuentra establecido en Canarias por disponer de establecimiento permanente, siendo ésta la residencia habitual de su hermano mandatario en Canarias.

Conforme a lo dicho hasta ahora, puede estar la persona física consultante acogida al REPEP siempre que cumpla los dos últimos requisitos que habíamos señalado anteriormente y que reproducimos de nuevo a continuación:

- Tener un volumen de operaciones en el año natural anterior igual o inferior a 30.000 €.

- Que las entregas de bienes o prestaciones de servicios que realice en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional no se encuentren exclusivamente exentas por algún supuesto previsto en el artículo 50.Uno de la Ley 4/2012.

Señala la persona física consultante que no ha desarrollado con anterioridad actividad empresarial o profesional alguna. Aparentemente este dato supone que obviamente se cumpliría el requisito cuantitativo de no tener un volumen de operaciones en el año natural anterior superior a 30.000 €.

Ahora bien, en relación al cálculo del volumen de operaciones, el artículo 109 de la Ley 4/2012 dispone en su apartado 1 lo siguiente (el subrayado es nuestro):

"*Por volumen de operaciones, a efectos de este régimen especial, se considerará el importe total, excluido el impuesto general indirecto canario o tributo análogo y, en su caso, la compensación a tanto alzado del régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca o*

compensación análoga, de las entregas de bienes o prestaciones de servicios, habituales u ocasionales, con independencia del régimen tributario o territorio donde se entiendan realizadas. Las operaciones se entenderán efectuadas cuando se produzca o, en su caso, se hubiera producido el devengo del impuesto general indirecto canario o tributo análogo.

En los supuestos de transmisión de la totalidad o parte de un patrimonio empresarial o profesional, el volumen de operaciones a computar por el sujeto pasivo adquirente será el resultado de añadir al realizado, en su caso, por este último durante el año natural anterior, el volumen de operaciones realizadas durante el mismo período por el transmitente en relación con la parte de su patrimonio transmitida."

La persona física consultante ha adquirido bienes inmuebles que estaban afectos a la actividad empresarial de arrendamiento, por lo que se le debe imputar a ella el volumen de operaciones que en el año natural anterior han generado los bienes inmuebles adquiridos.

Si conforme hemos señalado, el volumen de operaciones imputable a la persona física consultante es superior a 30.000 € está excluida del REPEP, caso contrario acogida.

El último requisito es que no realice exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios exentas por aplicación de lo dispuesto en el artículo 50.Uno de la Ley 4/2012. Este requisito se cumple dado que arrienda locales a los que no les resulta de aplicación la exención prevista en el artículo 50.Uno.23º de la Ley 4/2012.

TERCERO.- Conforme a todo lo expuesto, es criterio vinculante de este centro directivo que la persona física consultante se encuentra establecido en Canarias por disponer de establecimiento permanente, estando acogida al régimen especial del pequeño empresario o profesional si el volumen de operaciones en el año natural anterior es igual o inferior a 30.000 €.

El volumen de operaciones que debe computar es el importe de las contraprestaciones de las prestaciones de servicios de arrendamiento de los bienes inmuebles objeto de adquisición cuya cuota del IGIC se haya devengado el año natural anterior, aunque el sujeto pasivo del arrendamiento haya sido el transmitente.

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, 21 de abril de 2025

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y RELACIONES

CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Megías Martínez