Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

CONSULTA TRIBUTOS REF

CONSULTA NÚM. 1464 (08/02/2012)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 4.4.a) Ley 20/1991 Art. 10.1.22º Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

Una constructora-promotora ha entregado, como dación en pago, a una entidad financiera una vivienda. La entidad bancaria pretende vender dicha vivienda a la persona física consultante.

Señala textualmente la persona física consultante que "existen documentos que, en principio, acreditan que la vivienda está terminada, como son el certificado final de obra del arquitecto y la cédula de habitabilidad, pero la realidad es que no lo está, pues objetivamente se puede acreditar la falta de varios elementos que impiden, a mi juicio, la terminación y habitabilidad de la vivienda como son la falta de colocación del suelo, escaleras, sanitarios, armarios, puertas y cocina, que acredito mediante documento fotográfico del que da fe un notario. El certificado final de obra del arquitecto y la cédula de habitabilidad existían en el momento del devengo de la entrega realizada por la constructora-promotora a la entidad financiera."

Estando la operación sujeta al IGIC, y con base en lo expuesto, consulta si nos encontramos ante la primera o segunda entrega de una edificación.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

- La existencia de cédula de habitabilidad, de certificado de final de obra de la dirección facultativa debidamente visado o de la licencia de primera ocupación, es acreditativa de que la construcción de la edificación está terminada, pudiendo, por tanto, ser de aplicación la exención establecida en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991.

- La acreditación de la terminación de la construcción de una edificación que supone la existencia de un acto administrativo de concesión de cédula de habitabilidad o de licencia de primera ocupación, únicamente pierde vigencia en el caso de que fuera objeto de anulación bien por un procedimiento de revisión administrativa o judicial. Por todo ello, no tiene ninguna eficacia el documento notarial en el que la persona física consultante prueba, a su juicio, que la edificación no está terminada y no es habitable como consecuencia de la falta de colocación del suelo, escaleras, sanitarios, armarios, puertas y cocina.

- Si la acreditación de la terminación de la construcción de una edificación es únicamente el certificado de final de obra de la dirección facultativa, cabría, a través de las pruebas admitidas en derecho, probar que la edificación no se encuentra terminada en el momento del devengo de su entrega. No resultaría admisible como prueba un documento notarial donde figuren un conjunto de

fotos. La destrucción de la manifestación contenida en un certificado de final de obra debe ser un pronunciamiento por técnico competente - otro arquitecto colegiado - en sentido contrario al final de obra, es decir, que a la fecha de la transmisión se trata de una obra en construcción o parcial o totalmente ruinoso, asumiendo que el mismo estará debidamente motivado y probado, por ejemplo, con un documento notarial que de fe de los elementos de hecho utilizados.

- Dada la existencia de acto administrativo de concesión de cédula de habitabilidad en el momento de la entrega del constructor-promotor a la entidad financiera de la vivienda, la posterior entrega de la vivienda por parte de la entidad financiera a la persona física consultante se encuentra sujeta y exenta del IGIC por tratarse de la segunda entrega de una edificación, sujeta a la modalidad de "transmisiones patrimoniales onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin que el documento notarial al que alude la persona física consultante tenga efecto alguno.

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife

Visto el escrito presentado por , en el que formula consulta tributaria acerca del Impuesto General Indirecto Canario (en adelante, IGIC), esta Dirección General de Tributos, 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 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.- Una constructora-promotora ha entregado, como dación en pago, a una entidad financiera una vivienda. La entidad bancaria pretende vender dicha vivienda a la persona física consultante.

Señala textualmente la persona física consultante que "existen documentos que, en principio, acreditan que la vivienda está terminada, como son el certificado final de obra del arquitecto y la cédula de habitabilidad, pero la realidad es que no lo está, pues objetivamente se puede acreditar la falta de varios elementos que impiden, a mi juicio, la terminación y habitabilidad de la vivienda como son la falta de colocación del suelo, escaleras, sanitarios, armarios, puertas y cocina, que acredito mediante documento fotográfico del que da fe un notario. El certificado final de obra del arquitecto y la cédula de habitabilidad existían en el momento del devengo de la entrega realizada por la constructora-promotora a la entidad financiera."

Estando la operación sujeta al IGIC, y con base en lo expuesto, consulta si nos encontramos ante la primera o segunda entrega de una edificación.

SEGUNDO.- El artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991 dispone:

"1. Están exentas de este Impuesto:

(...)

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.

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.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, 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

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife

de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones. (...)"

Los artículos 1, 2 y 4 del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad (en adelante, Decreto 117/2006), disponen (el subrayado es nuestro):

*"**Artículo 1**.- Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto del presente Decreto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones que en cuanto a mínimos de habitabilidad ha de reunir una vivienda, así como el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

2. Se entiende por vivienda, a los efectos de este Decreto, toda edificación destinada a morada o habitación de personas físicas de forma permanente o por temporada, sea o no de nueva construcción, ya sea libre o protegida, que, cumpliendo las condiciones establecidas en el presente Decreto, disponga de cédula de habitabilidad, si es vivienda libre, o de calificación definitiva, si es vivienda protegida.

***Artículo 2**.- Condiciones de habitabilidad.*

1. Se entiende por condiciones de habitabilidad el conjunto de requisitos constructivos que debe reunir una edificación para ser destinada a vivienda.

2. Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad contenidas en el anexo I del presente Decreto todas las edificaciones de nueva construcción destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes.

3. Las ordenanzas edificatorias municipales se adaptarán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, a lo previsto en el presente Decreto.

***Artículo 4.** Cédula de habitabilidad y procedimiento para su obtención.*

1. La cédula de habitabilidad constituye el documento que acredita la aptitud de una edificación destinada a vivienda libre para poder ser habitada.
Para la concesión de la cédula de habitabilidad en el caso de las edificaciones a las que se refiere el artículo 2.2 del presente Decreto, es preciso, además de cumplir las condiciones establecidas en el anexo I, contar con el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.
2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, la cédula de habitabilidad podrá solicitarse al mismo tiempo que la licencia de primera ocupación. Pueden solicitar la cédula de habitabilidad el promotor o el propietario de la edificación o el titular de un derecho real sobre la misma, acompañando a la solicitud la documentación acreditativa de

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife

su condición, el certificado final de obra de la dirección facultativa debidamente visado, en el que deberá constar expresamente el número e identificación de las edificaciones destinadas a vivienda terminadas, y la documentación acreditativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, en el supuesto de que dicho otorgamiento ya se hubiera producido con anterioridad, o, en otro caso, la que acredite que dicha licencia está solicitada.

En el supuesto de que la cédula de habitabilidad no se solicite conjuntamente con la licencia de primera ocupación, deberá acreditarse que la citada licencia se encuentra solicitada.

La solicitud se formalizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y con el modelo que establezca el Ayuntamiento respectivo, debiéndose hacer constar en la misma, los datos identificativos de la edificación para la que se está solicitando la cédula.

3. En el caso de que se promuevan edificaciones destinadas a vivienda sobre las que medie derecho de terceros con anterioridad a la terminación de las obras, el promotor deberá solicitar la cédula de habitabilidad en el plazo máximo de dos meses desde la fecha del certificado final de obra.

4. Cuando el solicitante no aporte el certificado final de obras por causa no imputable al mismo, el órgano municipal competente para otorgar la cédula de habitabilidad requerirá a los técnicos de la dirección facultativa, a través de sus colegios profesionales, para su aportación en el Ayuntamiento en el plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de la recepción del citado requerimiento en el colegio respectivo.

Si transcurrido dicho plazo los técnicos directores no cumplimentasen el requerimiento sin alegar razones de carácter técnico o de falta de habitabilidad que imposibiliten su cumplimiento, el referido órgano municipal podrá acordar, en resolución motivada, la expedición de la cédula, siempre que se haya otorgado la licencia de primera ocupación, y previo informe de los servicios técnicos expresivo del ajuste de la obra ejecutada al proyecto aprobado en aquellos aspectos susceptibles de una inspección ocular de la misma.

5. La solicitud de la cédula de habitabilidad será resuelta por el órgano municipal competente en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación debidamente cumplimentada y acompañada de la correspondiente documentación. Transcurrido dicho plazo sin que la cédula se haya otorgado y notificado al interesado, se entenderá otorgada dicha cédula por silencio administrativo.

La cédula de habitabilidad se otorgará de acuerdo con el modelo establecido en el anexo III del presente Decreto.

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife

6. En el caso de que se trate de una edificación que vaya a destinarse a vivienda protegida, la aptitud de la misma para poder ser habitada vendrá acreditada por la correspondiente calificación definitiva. Sin perjuicio de lo previsto en el presente Decreto, el otorgamiento de la calificación de las viviendas protegidas y los efectos de la misma se regirán por su normativa específica.

7. Ninguna edificación destinada a vivienda podrá ser habitada sin obtener previamente, según corresponda, la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva.

La cédula de habitabilidad acredita dos hechos, a saber:

- Que la vivienda está terminada, a través del certificado final de obra emitida por el arquitecto, y debidamente visada, que debe acompañarse a la solicitud de obtención de la cédula de habitabilidad, o, a falta de aquella, la licencia de primera ocupación.

- Que la vivienda es apta para poder ser habitada.

La licencia de primera ocupación, que corresponde otorgar a las entidades locales, tiene por finalidad, básicamente, el comprobar que la edificación se ha construida con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida, así como cerciorarse que lo construido reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

La aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991 requiere que la edificación esté terminada y ello puede probarse por la existencia de cédula de habitabilidad, el certificado final de obra o la licencia de primera ocupación, porque todas ellas acreditan la terminación de la construcción.

En el supuesto planteado, la persona física consultante afirma que existe tanto certificado final de obra del arquitecto como la cédula de habitabilidad en el momento del devengo de la entrega de la constructora-promotora a la entidad financiera, por lo que nos encontramos ante una primera entrega de una edificación cuya construcción ha terminado por parte de su promotor, entrega sujeta y no exenta al IGIC. Por lógica, la posterior entrega de la vivienda por parte de la entidad financiera a la persona física consultante es la segunda transmisión de la edificación y se activa la exención prevista en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991.

Esta segunda entrega estaría sujeta a la modalidad de "transmisiones patrimoniales onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme establece el artículo 4.4.a) de la Ley 20/1991 que dispone lo siguiente:

"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 operaciones que se indican a continuación:

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife

a) 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 10, número 4, de la presente Ley."

TERCERO.- Llegados a este punto, debemos analizar la trascendencia que puede tener la manifestación realizada por la persona física consultante de que objetivamente se puede acreditar la falta de varios elementos que impiden, a su juicio, la terminación y habitabilidad de la vivienda como son la falta de colocación del suelo, escaleras, sanitarios, armarios, puertas y cocina, que acredita mediante documento fotográfico del que da fe un notario.

El artículo 80 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Viviendas de Canarias, dispone que para que una edificación pueda ser considerada como vivienda libre será imprescindible disponer de la cédula de habitabilidad expedida por el ayuntamiento competente; estamos pues ante un acto administrativo.

Conforme dispone el apartado 1 del artículo 5 de Decreto 117/2006, la cédula de habitabilidad permanecerá en vigor mientras no se proceda a su revocación. De ello se deriva que el contenido de un acto administrativo de concesión de cédula de habitabilidad no puede perder eficacia por el otorgamiento de una escritura notarial, dado que ésta no constituye un procedimiento de revisión de la actuación administrativa. En todo caso, la escritura notarial a la que alude la persona física consultante pudiera constituir una prueba a aportar en el procedimiento de revocación de la cédula de habitabilidad.

Lo expresado anteriormente es trasladable *mutatis mutandis* al supuesto de existencia de licencia de primera ocupación.

Cuestión distinta, que no sucede en el supuesto objeto de consulta, es que en el momento del devengo de la entrega del constructor-promotor a la entidad bancaria únicamente existiera el certificado de final de obra de la dirección facultativa. En este caso, nos encontramos, aunque se encuentre visado por el colegio profesional correspondiente, con un acto de un particular que puede destruirse su contenido mediante prueba en contrario. No obstante, estimamos que no es prueba suficiente un documento notarial donde figuren un conjunto de fotos. La destrucción de la manifestación contenida en un certificado de final de obra debe ser un pronunciamiento por técnico competente - otro arquitecto colegiado - en sentido contrario al final de obra, es decir, que a la fecha de la transmisión se trata de una obra en construcción o parcial o totalmente ruinoso, asumiendo que el mismo estará debidamente motivado y probado, por ejemplo, con un documento notarial que de fe de los elementos de hecho utilizados.

CUARTO.- Conforme a todo lo expuesto, es criterio vinculante de esta Dirección General de Tributos:

- La existencia de cédula de habitabilidad, de certificado de final de obra de la dirección

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife

facultativa debidamente visado o de la licencia de primera ocupación, es acreditativa de que la construcción de la edificación está terminada, pudiendo, por tanto, ser de aplicación la exención establecida en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991.

- La acreditación de la terminación de la construcción de una edificación que supone la existencia de un acto administrativo de concesión de cédula de habitabilidad o de licencia de primera ocupación, únicamente pierde vigencia en el caso de que fuera objeto de anulación bien por un procedimiento de revisión administrativa o judicial. Por todo ello, no tiene ninguna eficacia el documento notarial en el que la persona física consultante prueba, a su juicio, que la edificación no está terminada y no es habitable como consecuencia de la falta de colocación del suelo, escaleras, sanitarios, armarios, puertas y cocina.

- Si la acreditación de la terminación de la construcción de una edificación es únicamente el certificado de final de obra de la dirección facultativa, cabría, a través de las pruebas admitidas en derecho, probar que la edificación no se encuentra terminada en el momento del devengo de su entrega. No resultaría admisible como prueba un documento notarial donde figuren un conjunto de fotos. La destrucción de la manifestación contenida en un certificado de final de obra debe ser un pronunciamiento por técnico competente - otro arquitecto colegiado - en sentido contrario al final de obra, es decir, que a la fecha de la transmisión se trata de una obra en construcción o parcial o totalmente ruinoso, asumiendo que el mismo estará debidamente motivado y probado, por ejemplo, con un documento notarial que de fe de los elementos de hecho utilizados.

- Dada la existencia de acto administrativo de concesión de cédula de habitabilidad en el momento de la entrega del constructor-promotor a la entidad financiera de la vivienda, la posterior entrega de la vivienda por parte de la entidad financiera a la persona física consultante se encuentra sujeta y exenta del IGIC por tratarse de la segunda entrega de una edificación, sujeta a la modalidad de “transmisiones patrimoniales onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin que el documento notarial al que alude la persona física consultante tenga efecto alguno.

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, 8 de febrero de 20121

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22.
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife