Gobierno de Canarias

Consejería de Hacienda y
Relaciones con la Unión Europea

Viceconsejería de Hacienda y
Relaciones con la Unión Europea

CONSULTA Nº 2.328 (31/07/2026)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES**
CONCEPTO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Arts. 4.1 y 4, 5.6.b) y 19.1.2º.h) Ley 20/1991 Arts. 20, 23 y 91.2.b) texto refundido REF,

CUESTIÓN PLANTEADA

Una persona física ejerció su actividad profesional hasta el mes de julio de 2025 en un local de su propiedad y, en el proceso de liquidación de la totalidad de su patrimonio profesional, pretende trasmitir dicho local en los primeros meses del año 2026 a una sociedad mercantil para desarrollar su actividad empresarial o profesional en el mismo.

Consulta si la entrega del local en el proceso de liquidación se entiende que es realizada por un empresario o profesional en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional y, por tanto, sujeta al IGIC pero exenta por tratarse de la segunda u ulterior de una edificación, por lo que tributaría por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Caso de respuesta positiva, si cabe la renuncia a la exención del IGIC.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

La entrega del local en el proceso de liquidación del patrimonio empresarial o profesional estaría sujeta y exenta del IGIC; no obstante, cabría la renuncia a la exención. De ejercitarse dicha renuncia, la entrega estaría sujeta y no exenta al IGIC y no sujeta a la modalidad “transmisiones patrimoniales onerosas” del ITPAJD, invirtiéndose la condición de sujeto pasivo en la entidad mercantil adquirente del local que estaría obligada a declarar la cuota del IGIC que se haya devengado.

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

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

Visto el escrito presentado por , en 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 107/2024, de 31 de julio, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- Una persona física ejerció su actividad profesional hasta el mes de julio de 2025 en un local de su propiedad y, en el proceso de liquidación de la totalidad de su patrimonio profesional, pretende trasmitir dicho local en los primeros meses del año 2026 a una sociedad mercantil para desarrollar su actividad empresarial o profesional en el mismo.

Consulta si la entrega del local en el proceso de liquidación se entiende que es realizada por un empresario o profesional en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional y, por tanto, sujeta al IGIC pero exenta por tratarse de la segunda u ulterior de una edificación, por lo que tributaría por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Caso de respuesta positiva, si cabe la renuncia a la exención del IGIC.

SEGUNDO.- El artículo 4.1 de la Ley 20/1991 define el hecho imponible del IGIC por las operaciones interiores en los siguientes términos (el subrayado es nuestro):

"1. Están sujetas al Impuesto por el concepto de entregas de bienes y prestaciones de servicios las efectuadas por empresarios y profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional."

Por otra parte el artículo 5.6.b) de la Ley 20/1991, dispone:

"6. Se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional, en todo caso:

(...)

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."

De acuerdo con este último precepto, la condición de empresario o profesional a efectos del IGIC se mantiene mientras no tenga lugar el cese efectivo en el ejercicio de la actividad del empresario o profesional, el cual no puede entenderse producido en tanto aquél continúe llevando a cabo la liquidación del patrimonio empresarial o profesional y enajenando los bienes o derechos

afectos a dicha actividad. Así pues, la transmisión del local que se pretende efectuar por la persona física con motivo o a causa del *"cese en el ejercicio"* se considera realizada en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional y, por tanto, en su condición de empresario o profesional y sujeto pasivo del IGIC. A ello hay que añadir que se presume que el local no es susceptible de su utilización después del cese en actividades privadas de la persona física que pretende transmitir el mismo.

Derivado de lo expuesto, la entrega del local estaría sujeta al IGIC, no obstante, se encontraría exenta por tratarse de la segunda o ulterior entrega de una edificación cuya construcción ha terminado; todo ello de acuerdo con el artículo 20 del texto refundido de las normas legales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con el Impuesto General Indirecto Canario y el Arbitrio sobre Importaciones y Entregas de Mercancías en las Islas Canarias aprobado por Decreto Legislativo 1/2025, de 13 de octubre (en adelante, texto refundido REF), que dispone:

"Están exentas del Impuesto General Indirecto Canario 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.

(...)"

Por otra parte, el artículo 4.4 de la Ley 20/1991, regulador de la relación entre el IGIC y el concepto "transmisiones patrimoniales onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD), 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."

La referencia al artículo 50.cinco de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, debe realizarse desde el día 21 de octubre de 2025 al artículo 23 del texto refundido REF, dado que dicho artículo 50 ha sido suprimido por la letra a) de la disposición derogatoria única del texto refundido REF.

Derivado del artículo 4.4 de la Ley 20/1991, la entrega del local objeto de consulta sujeta al IGIC pero exenta por aplicación del artículo 20 del texto refundido REF, pasaría a tributar por la modalidad "transmisiones patrimoniales onerosas" del ITPAJD. No obstante, la exención prevista en el citado artículo 20 es susceptible de renuncia, conforme a lo dispuesto en el artículo 23 del texto refundido REF, que dispone:

"Las exenciones relativas a los artículos 19 y 20 del presente texto refundido podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones que origine el derecho a la deducción, y cumpla los siguientes requisitos:

a) Comunicación fehaciente al adquirente con carácter previo o simultáneo a la entrega de los correspondientes bienes.

b) La renuncia se practicará por cada operación realizada por el sujeto pasivo y, en todo caso, deberá justificarse con una declaración suscrita por el adquirente en la que éste haga la deducción total o parcial del impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles."

La renuncia a la exención tiene un doble objetivo; por una parte, evitar las distorsiones que las exenciones previstas en los artículos 19 y 20 del texto refundido REF producen en la cadena de deducciones, ya que estas no otorgan el derecho de deducir las cuotas soportadas en la adquisición de los bienes inmuebles. La opción por la renuncia de la exención tiende a evitar las anteriores distorsiones que se producen, en la cadena de deducciones, en tanto el bien inmueble se mantiene dentro del proceso de distribución empresarial, suponiendo para el adquirente una disminución de costes empresariales, ya que las cuotas del IGIC soportadas pueden ser objeto de recuperación; y, por otra parte, evitar la sujeción a la modalidad "transmisiones patrimoniales onerosas" del ITPAJD, conforme al anteriormente reproducido artículo 4.4 de la Ley 20/1991, que no puede recuperase vía deducción, por lo que se integra como un coste más de la operación de transmisión.

Para la resolución de la presente consulta resulta necesario destacar que para la aplicación de la renuncia, el adquirente debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Ser empresario o profesional que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales.

b) Tener derecho a efectuar la deducción total o parcial de la cuota del IGIC soportada en la adquisición de la edificación.

En el texto de la consulta se señala que el adquirente es una sociedad mercantil que realiza actividades económicas relacionadas con la informática y la tecnología de la información acogidas a la clase 62.09 de la Nomenclatura Estadística de Actividades Económicas en la Unión Europea (NACE Rev.2), por lo que podría ejercer la deducción de la cuota del IGIC soportada en la adquisición de la edificación conforme a los artículos 28.1 y 29.4.1º.a) de la Ley 20/1991, puesto que realiza operaciones sujetas y no exentas al IGIC.

De acuerdo con estos datos se cumplen plenamente los requisitos para ejercer la renuncia a la exención prevista en el artículo 20 del texto refundido REF.

Ahora bien, puesto que el sujeto pasivo transmitente es una persona física podría estar acogido o no al régimen especial del pequeño empresario o profesional (en adelante, REPEP). La inclusión de la persona física transmitente del local en el REPEP supondría, entre otras cosas y

conforme al artículo 90.1 del texto refundido REF, que la entrega del local estuviera exenta del IGIC, por lo que tributaría la venta del local por la modalidad "transmisiones patrimoniales onerosas" del ITPAJD conforme al artículo 4.4 de la Ley 20/1991.

Por tanto la entrega del local estaría sujeta al IGIC pero al que le resultaría aplicable dos supuestos de exención: la derivada de la inclusión del sujeto pasivo transmitente en el REPEP (artículo 90.1 del texto refundido REF), exención no contemplada en el artículo 23 del texto refundido REF como renunciable, y la exención prevista en el artículo 20 del texto refundido REF que sí es susceptible de renuncia. La cuestión a dilucidar sería cuál de las exenciones descritas prevalece. Pues bien, desde el día 1 de enero del presente año 2026 se encuentra resuelta esta situación como consecuencia de la modificación del artículo 90.2 del texto refundido realizada por el apartado quince de la disposición final novena de la Ley 9/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2026; en efecto, el artículo 90.2.b) del texto refundido REF establece que, en ningún caso, el REPEP se aplicará a las entregas de bienes inmuebles cuando resulten aplicables las exenciones establecidas en los artículo 19 o 20 del Texto refundido REF.

Por último, debe tenerse en cuenta el supuesto de inversión del sujeto pasivo contemplado en el artículo 19.1.2º.h) de la Ley 20/1991, que dispone:

"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:

(...)

g) Cuando se trate de las siguientes entregas de bienes inmuebles:

– Las entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal.

– Las entregas exentas a que se refieren los números 20.º y 22.º del artículo 50.Uno de la Ley de la Comunidad Autónoma de Canarias 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.

– Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente"

Reiteramos que las referencias a los números 20º y 22º del artículo 50.Uno de la Ley 4/2012, deben entenderse realizadas desde el día 21 de octubre de 2025, respectivamente, a los artículos 19 y 20 del texto refundido REF.

Por tanto, la cuota del IGIC devengada correspondiente a la entrega del local deberá ser declarada por la sociedad mercantil adquirente puesto que se invierte en ella la condición de sujeto pasivo.

TERCERO.- Conforme con todo lo expuesto, es criterio de este centro directivo que la entrega del local en el proceso de liquidación del patrimonio empresarial o profesional estaría sujeta y exenta del IGIC; no obstante, cabría la renuncia a la exención. De ejercitarse dicha renuncia, la entrega estaría sujeta y no exenta al IGIC y no sujeta a la modalidad "transmisiones

patrimoniales onerosas" del ITPAJD, invirtiéndose la condición de sujeto pasivo en la entidad mercantil adquirente del local que estaría obligada a declarar la cuota del IGIC que se haya devengado.

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, 31 de julio de 2026

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA

Y RELACIONES CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Andrés Megías Martínez