Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

CONSULTA TRIBUTOS REF

CONSULTA NÚM. 1457 (16/01/2012)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 10.1.23º Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La sociedad mercantil consultante manifiesta ser titular de diversos inmuebles dedicados al alquiler por temporadas cortas. Dichos inmuebles no se encuentran en complejos turísticos. Durante la estancia de los inquilinos no se les presta servicios de hostelería (ni restauración, ni limpieza diaria, ni servicios de animación, etc.), únicamente se realiza la labor de limpieza y lavado de ropa de cama y baño una vez que el cliente ha abandonado el inmueble para así dejarlo preparado para el siguiente inquilino, tal y como se hace también en los arrendamientos de larga duración.

Se consulta si las prestaciones de servicio de arrendamiento por temporadas cortas que realiza la sociedad mercantil consultante se encuentran exentas del IGIC.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

Se encuentran exentas de IGIC las prestaciones de servicio de arrendamiento de apartamentos y viviendas amueblados a personas físicas, a través de un contrato de temporada o de corta duración, en los que únicamente se realiza la labor de limpieza y lavado de ropa de cam y baño una vez que el cliente ha abandonado el inmueble para así dejarlo preparado para el siguiente inquilino

No obstante, no será de aplicación la exención cuando el apartamento no tenga como destino su uso como vivienda, por tratarse de un inmueble destinado a su explotación turística regulado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC 204, 15.10.2010).

C./ Profesor Agustín Millares Carló, 22
5ª planta – Edf. Usos Múltiples I
35071 – Las Palmas de Gran Canaria
Tfno.: 928 117 365 – Fax.: 928 455 684

Avda. 3 de mayo,2 y 4
38071 – Santa Cruz de Tenerife
Tfno.: 922 476 606 - Fax.: 922 476 673

Vistos escrito presentado por , escrito 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), el artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con el artículo 23.2.t) del Decreto 12/2004, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía y Hacienda, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La sociedad mercantil consultante manifiesta ser titular de diversos inmuebles dedicados al alquiler por temporadas cortas. Dichos inmuebles no se encuentran en complejos turísticos. Durante la estancia de los inquilinos no se les presta servicios de hostelería (ni restauración, ni limpieza diaria, ni servicios de animación, etc.), únicamente se realiza la labor de limpieza y lavado de ropa de cama y baño una vez que el cliente ha abandonado el inmueble para así dejarlo preparado para el siguiente inquilino, tal y como se hace también en los arrendamientos de larga duración.

Se consulta si las prestaciones de servicio de arrendamiento por temporadas cortas que realiza la sociedad mercantil consultante se encuentran exentas del IGIC.

SEGUNDO.- El artículo 10.1.23º de la Ley 20/1991 establece la siguiente exención en las prestaciones de servicio en el IGIC:

"23) Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

a) Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica.

Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a éstas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

a') Los arrendamientos de terrenos para estacionamiento de vehículos.

b') Los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.

c') Los arrendamientos de terrenos para exposiciones o para publicidad.

d') Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al Impuesto.

e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa y otros análogos.

f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados.

g') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

h') La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refiere las letras a'), b'), c'), e') y f') anteriores.

i') La constitución o transmisión de derechos reales de superficie."

La normativa reguladora del IGIC no determina el concepto de vivienda, por lo que resulta procedente definirla, según la noción usual de la misma, como edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o sede de su vida doméstica. De acuerdo con el precepto anterior, el arrendamiento de un inmueble, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda, estará sujeto y exento del IGIC, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos excluidos de la exención establecida en este mismo artículo. No obstante, según se desprende del artículo reproducido, la regulación que se contiene en este supuesto de exención no es una regulación de carácter objetivo, que atienda al bien que se arrienda para determinar la procedencia o no de la misma, sino que se trata de una exención de carácter finalista que hace depender del uso de la edificación su posible aplicación, siendo ésta preceptiva cuando el destino efectivo del objeto del contrato es el de vivienda, pero no en otro caso. Bajo dicha perspectiva, no se entenderá que el uso a que se dedica el inmueble es el de vivienda cuando se trate de un establecimiento turístico regulado por su normativa correspondiente, en este caso, el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (BOC número 204, de 15.10.2010).

Expresamente se encuentran excluidos de la exención, conforme a la letra e') anteriormente transcrita, los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador presta complementariamente determinados servicios hoteleros, sin que nada se diga respecto a la duración del contrato.

Sin perjuicio de lo mencionado en el párrafo anterior, en los supuestos de arrendamiento de apartamentos o viviendas amueblados, y respecto a los servicios complementarios propios de la industria hotelera, no deben considerarse como tales los servicios de limpieza del apartamento prestados a la entrada y a la salida del período contratado por cada arrendatario, ni los servicios de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del período contratado por cada arrendatario, el servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escalera y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles) ni los servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos, al tratarse todos ellos de servicios que habitualmente incorpora cualquier contrato de arrendamiento de vivienda y que no deben llevar a calificarlos como propios de la industria hotelera.

TERCERO.- En consecuencia, es criterio vinculante de este Centro Directivo que se encuentran exentas de IGIC las prestaciones de servicio de arrendamiento de apartamentos y viviendas amueblados a personas físicas, a través de un contrato de temporada o de corta duración, en los que únicamente se realiza la labor de limpieza y lavado de ropa de cama y baño una vez que el cliente ha abandonado el inmueble para así dejarlo preparado para el siguiente inquilino.

No obstante, no será de aplicación la exención cuando el apartamento no tenga como destino su uso como vivienda, por tratarse de un inmueble destinado a su explotación turística conforme a lo regulado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos.

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, 16 de enero de 2012

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván