CONSULTA TRIBUTOS REF
CONSULTA Nº 1671 (30/06/14)

NOTA: La presente consulta ha sido sustituida por la Consulta Nº 1693 de 10 de noviembre de 2014

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 9.1º Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA

La sociedad mercantil consultante ha adquirido en subasta pública varios bienes inmuebles. Estos bienes inmuebles se agrupan en su conjunto en un hotel y se encuentra arrendado para su explotación hotelera.

Entiende la entidad mercantil consultante que la entrega derivada de la subasta pública es una mera cesión de bienes por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.1.c) de la Ley 20/1991, y por tanto sujeta al IGIC, aunque exenta por tratarse de la segunda o ulterior entrega de bienes inmuebles, con inversión del sujeto pasivo por aplicación de lo dispuesto en el artículo 19.1.2º.g), primer guión, de la Ley 20/1991.

Consulta si cabe la renuncia a la exención.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

1º. No resulta aplicable la excepción prevista en el artículo 9.1.c) de la Ley 20/1991 cuando el transmitente es una arrendador de industria.

2º. Conforme a la escritura pública aportada, nos encontramos ante una operación no sujeta al IGIC por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1º de la Ley 20/1991.

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), el artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con el artículo 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, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La sociedad mercantil consultante ha adquirido en subasta pública varios bienes inmuebles. Estos bienes inmuebles se agrupan en su conjunto en un hotel y se encuentra arrendado para su explotación hotelera.

Entiende la entidad mercantil consultante que la entrega derivada de la subasta pública es una mera cesión de bienes por lo que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.1.c) de la Ley 20/1991, y por tanto sujeta al IGIC, aunque exenta por tratarse de la segunda o ulterior entrega de bienes inmuebles, con inversión del sujeto pasivo por aplicación de lo dispuesto en el artículo 19.1.2º.g), primer guión, de la Ley 20/1991.

Consulta si cabe la renuncia a la exención.

SEGUNDO.- Conforme a la escritura pública aportada, los bienes inmuebles adquiridos en la subasta pública son los siguientes:

- Un hotel de cuatro estrellas.

- Un local comercial dedicado a sauna, gimnasio, squash, sala de control y sala común a dichos elementos deportivos.

- Un local comercial dedicado a vestuarios masculinos y femeninos.

- Una cancha de tenis.

Todos estos bienes inmuebles, propiedad de la entidad mercantil A (en situación concursal), agrupan en su conjunto el hotel X que se encuentra arrendado para su explotación hotelera a la entidad mercantil B. Ambas entidades han acordado, mediante acuerdo extrajudicial y en interés del concurso (homologado judicialmente), la resolución anticipada de dicho contrato de arrendamiento de industria hotelera, fijándose una indemnización a favor de la entidad mercantil B.

Mediante auto judicial se autoriza la venta del hotel X (que agrupa todos los bienes inmuebles descritos anteriormente). Abierta licitación por el Juzgado Mercantil competente, se adjudicó el hotel X a la entidad mercantil consultante.

En las estipulaciones del documento notarial se expresa:

"*PRIMERA*.- *Compraventa*.

La mercantil A, según actúa representada, VENDE Y TRANSMITE a la entidad mercantil consultante, que COMPRA Y ADQUIERE, según actúa representada, el pleno dominio de las fincas anteriormente descritas en la exposición de esta escritura, sobre las que se desarrolla una actividad de industria hotelera arrendada que será objeto de resolución (…).

TERCERA. *Resolución anticipada del contrato de arrendamiento de industria hotelera. ENTREGA DE LA POSESIÓN. (…)·*

Se señala en el texto de la consulta que "*los hechos reflejados en la misma* (se refiere a la escritura pública aportada) *cumplen con lo establecido en el art. 9.1.c) de la Ley 20/1991 (…), entendiendo que dicha operación está sujeta al IGIC."*

El artículo 9.1º de la Ley 20/1991 contempla un supuesto de no sujeción, concretamente aplicable a "*La transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, con independencia del régimen fiscal que a dicha transmisión le resulte de aplicación en el ámbito de otros tributos y del procedente conforme a lo dispuesto en el artículo 4.4 de esta Ley.*"

Las letras a), b), c) y d) del citado artículo 9.1º contemplan diversos supuestos en los que no resulta de aplicación la no sujeción. Concretamente en la letra c) se recoge la siguiente excepción:

"Quedarán excluidas de la no sujeción a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes transmisiones:

(…)

c) Las realizadas por quienes tengan la condición de empresario o profesional exclusivamente conforme a lo dispuesto por el artículo 5.4.a) de esta Ley, cuando dichas transmisiones tengan por objeto la mera cesión de bienes.

A estos efectos, se considerará como mera cesión de bienes la transmisión de bienes arrendados cuando no se acompañe de una estructura organizativa de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, que permita considerar a la misma constitutiva de una unidad económica autónoma."

La exclusión de la no sujeción prevista en la mencionada letra c) exige el cumplimiento de un conjunto de requisitos, entre los que destaca que el transmitente tenga exclusivamente la condición de empresario o profesional de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.4.a) de la Ley 20/1991. Este precepto dispone:

"*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."

De este artículo, y a los efectos de la presente consulta, debemos destacar la referencia en el último párrafo a los arrendadores de bienes. La cuestión se centra en determinar si en el concepto "arrendadores de bienes" puede englobarse a la entidad transmitente A que tiene la consideración de arrendador de industria, en este caso, hotelera.

A juicio de esta Dirección General de Tributos la respuesta debe ser negativa. Cuando la ley utiliza la expresión "arrendador de bienes" lo hace para referirse a la mera cesión del uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble mediante un precio cierto. En el arrendamiento de industria, el objeto de cesión no son los bienes que en el mismo se enumeran, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada.

Significativo de que el término "arrendadores de bienes" no incluye a los arrendadores de industria, es el contenido del artículo 7.2.2º de la Ley 20/1991 cuando dispone:

"2. En particular, se consideran prestaciones de servicios:
(…)
2º.- Los arrendamientos de bienes, industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.

Si el legislador hubiera estimado que se encontraba dentro del concepto de arrendamiento de bienes hubiera, por ejemplo, redactado el artículo 7.2.2º del modo siguiente: "*2º.- Los arrendamientos de bienes, entre otros, los de industria o negocio, empresas o establecimientos mercantiles, con o sin opción de compra.*".

Derivado de todo lo expuesto, nos encontramos que no resultaría aplicable la excepción prevista en el artículo 9.1.c) de la Ley 20/1991 cuando el transmitente es una arrendador de industria.

La realidad de la operación es que no nos encontramos ante una mera cesión de bienes sino ante una variedad de elementos debidamente organizados y aptos para obtener inmediatamente un producto económico, por lo que estamos en presencia de una unidad patrimonial con vida propia que constituye una unidad económica autónoma.

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

1º. No resulta aplicable la excepción prevista en el artículo 9.1.c) de la Ley 20/1991 cuando el transmitente es una arrendador de industria.

2º. Conforme a la escritura pública aportada, nos encontramos ante una operación no sujeta al IGIC por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.1º de la Ley 20/1991.

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, 30 de junio de 2014

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván