Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE:	**DOMICILIO:**
CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE:** Art. 4.1 Ley 20/1991 Art. 5.4.b) Ley 20/1991 Art. 10.1.22º Ley 20/1991 Art. 19.2 Ley 20/1991

CUESTIÓN PLANTEADA: Dos sociedades mercantiles adquieren pro indiviso un solar con el objeto de realizar la promoción de una edificación. Una vez efectuada la declaración de obra nueva y división horizontal se procederá a la adjudicación pro indiviso a los comuneros de cada uno de los inmuebles resultantes. Posteriormente los comuneros van a proceder a la entrega a terceros adquirentes de dichos inmuebles actuando ambas sociedades en pro indiviso en cada una de las transmisiones. Se consulta la tributación en el IGIC de las operaciones descritas y en especial si resulta aplicable a la entrega de los inmuebles a terceros la exención prevista en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991.

CONTESTACIÓN VINCULANTE: La adquisición pro indiviso de un solar por parte de dos sociedades mercantiles con la intención de realizar una promoción inmobiliaria supone la existencia de una comunidad de bienes que tiene la consideración de empresario a efectos del IGIC. Si con posterioridad a la declaración de obra nueva y división horizontal la edificación resultante de la promoción se conserva indivisa, esta circunstancia no tiene ningún efecto respecto del IGIC, dado que no existe disolución ni total ni parcial de la comunidad de bienes, por lo que no existe transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales. La posterior transmisión a terceros de los bienes inmuebles se encuentran sujetas y no exentas al IGIC por no ser de aplicación la exención prevista en el artículo 10.1.22º, al tratarse de la primera entrega de una edificación. El sujeto pasivo de esta transmisión será la comunidad de bienes que estará obligado a repercutir el IGIC sobre los adquirentes.

Visto escrito presentado en la Consejería de Economía y Hacienda por la entidad consultante, en el que se formula consulta tributaria en relación al Impuesto General Indirecto Canario (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 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.- Dos sociedades mercantiles adquieren pro indiviso un solar con el objeto de realizar la promoción de una edificación. Una vez efectuada la declaración de obra nueva y división horizontal se procederá a la adjudicación pro indiviso a los comuneros de cada uno de los inmuebles resultantes. Posteriormente los comuneros van a proceder a la entrega a terceros adquirentes de dichos inmuebles actuando ambas sociedades en pro indiviso en cada una de las transmisiones. Se consulta la tributación en el IGIC de las operaciones descritas y en especial si resulta aplicable a la entrega de los inmuebles a terceros la exención prevista en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991.

SEGUNDO.- Conforme al artículo 392 del Código Civil hay comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Por tanto existe comunidad de bienes cuando dos sociedades mercantiles adquieren pro indiviso un solar.

El artículo 19.2 de la Ley 20/1991 señala que tienen la consideración de sujetos pasivos del Impuesto las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, careciendo de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, cuando realicen operaciones sujetas al Impuesto.

Partiendo del hecho de que las comunidades de bienes pueden sujetos pasivos del IGIC, habrá que analizar si la comunidad de bienes constituida con la intención de realizar una promoción de edificaciones, como es el caso planteado, se considera empresario a efectos del IGIC y por tanto de realizar las entregas de bienes resultantes de la promoción tienen la consideración de sujetos pasivos del IGIC. La respuesta es afirmativa conforme a lo dispuesto en los artículos 4.1 y 5.4.b) de la Ley 20/1991. En efecto estos preceptos, respectivamente, presentan el siguiente tenor:

- "*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*."

- "*Se considerarán, en todo caso, empresarios o profesionales a quienes efectúen las siguientes operaciones: (...)*

b) La urbanización de terrenos y la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones para su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque se realicen ocasionalmente."

Teniendo en cuenta que estamos ante una comunidad de bienes que puede tener la consideración de sujeto pasivo del IGIC de realizar operaciones que constituyan hechos imponibles, la siguiente cuestión a analizar es la incidencia en el IGIC de la denominada en el texto de la consulta adjudicación pro indiviso a los comuneros de la edificación resultante de la promoción, después de realizada la declaración de obra nueva y división horizontal.

En puridad y a efectos del IGIC, en este supuesto no puede hablarse de adjudicación que supondría la transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales. Hay que tener en cuenta que si bien a efectos del derecho civil la propiedad del solar, y por accesión lo construido sobre él, corresponde a las dos sociedades mercantiles, a efectos del IGIC el solar, y por accesión lo construido sobre él, está integrado en el patrimonio empresarial de la comunidad de bienes, por lo que si existe adjudicación a los comuneros supondría la disolución de la comunidad de bienes y ello implicará la existencia de una entrega de bienes sujeta al IGIC (artículo 6.2.5º de la Ley 20/1991), siendo sujeto pasivo la comunidad de bienes y los adquirentes obligadas a soportar la repercusión las sociedades mercantiles comuneras. Sin embargo, sigue existiendo copropiedad de la cosa común lo que implica que sigue existiendo la misma comunidad de bienes y los mismos comuneros, por lo que no existe hecho imponible alguno respecto del IGIC. En definitiva no se ha disuelto ni total ni parcialmente la comunidad de bienes.

La posterior transmisión a terceros de los bienes inmuebles resultantes de la promoción se encontrarán sujetos y no exentos del IGIC al tratarse de la primera entrega de los mismos, por lo que no sería de aplicación la exención prevista en el artículo 10.1.22º de la Ley 20/1991, siendo el sujeto pasivo la comunidad de bienes, aunque a efectos del derecho civil quien transmite son las sociedades mercantiles.

Consecuencia de todo ello, es criterio de esta Dirección General de Tributos que la adquisición pro indiviso de un solar por parte de dos sociedades mercantiles con la intención de realizar una promoción inmobiliaria supone la existencia de una comunidad de bienes que tiene la consideración de empresario a efectos del IGIC. Si con posterioridad a la declaración de obra nueva y división horizontal la edificación resultante de la promoción se conserva indivisa, esta circunstancia no tiene ningún efecto respecto del IGIC, dado que no existe disolución ni total ni parcial de la comunidad de bienes, por lo que no existe transmisión del poder de disposición sobre bienes corporales. La posterior transmisión a terceros de los bienes inmuebles se encuentran sujetas y no exentas al IGIC por no ser de aplicación la exención prevista en el artículo 10.1.22º, al tratarse de la primera entrega de una edificación. El sujeto pasivo de esta transmisión será la comunidad de bienes que estará obligado a repercutir el IGIC sobre los adquirentes.

Lo que, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Décima, número tres, de la Ley 20/1991, y con el alcance vinculante previsto en el articulo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, le comunico para su conocimiento y demás efectos, advirtiendo que la presente consulta no tendrá tales efectos vinculantes respecto al objeto o

tramitación de un procedimiento, recurso o reclamación iniciado con anterioridad a su presentación.

Las Palmas de Gran Canaria, 17 de enero de 2006
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván