Administración Tributaria Canaria
Gobierno de Canarias

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE:	**DOMICILIO:**
CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE:** Art. 25 Ley 19/1994

CUESTIÓN PLANTEADA: La entidad mercantil, cuyo objeto social es el arrendamiento de inmuebles, adquirió un inmueble sujeto al IGIC pero exento por aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/1994. El inmueble adquirido ha sido arrendado a una sola empresa por un precio único mensual que la empresa arrendataria abona mediante transferencia. Consulta si la exención en la adquisición del bien inmueble está condicionada a disponer de un local exclusivo para la gestión de la actividad de arrendamiento y emplear a una persona a tiempo completo para dicha actividad.

CONTESTACIÓN VINCULANTE: Es obligatorio por parte de la entidad mercantil arrendadora y beneficiaria en la aplicación de la exención del IGIC contenida en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en la adquisición del bien inmueble objeto de arrendamiento, cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 25.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, para hacer efectiva la citada exención. Caso contrario existirá la obligación del ingreso del IGIC devengado y los correspondientes intereses de demora, conforme a lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley 19/1994. La obligación de ingreso citada corresponderá a la sociedad mercantil adquirente, si ha entregado al empresario transmitente la declaración a que se refiere el segundo párrafo del artículo 25.2 de la Ley 19/1994; caso de inexistencia de dicha declaración, la obligación de ingreso corresponderá al empresario transmitente.

Visto escrito, presentado por , 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.- La entidad mercantil, cuyo objeto social es el arrendamiento de inmuebles, adquirió un inmueble sujeto al IGIC pero exento por aplicación de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/1994. El inmueble adquirido ha sido arrendado a una sola empresa por un precio único mensual, que la empresa arrendataria abona mediante transferencia, libre de todo gasto, suministro y mantenimiento. Consulta si la exención en la adquisición del bien inmueble está condicionada a disponer de un local exclusivo para la gestión de la actividad de arrendamiento y emplear a una persona a tiempo completo para dicha actividad.

SEGUNDO.- El apartado 7 del artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico Fiscal de Canarias, presenta el siguiente tenor:

"*A los efectos de lo establecido en este artículo, el concepto de bien de inversión será el contenido en la normativa del Impuesto General Indirecto Canario. No obstante, tratándose de la adquisición de un bien inmueble no se aplicarán las exenciones previstas en los apartados anteriores cuando este bien inmueble se afecte a la actividad de arrendamiento, salvo que tal arrendamiento constituya el objeto social de la entidad y además concurran las circunstancias recogidas en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*."

La referencia al artículo 25.2 de la Ley 40/1998 debe entenderse realizada en la actualidad al artículo 25.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo.

Del contenido del artículo 25.7 de la Ley 19/1994 se desprende que la exención prevista en dicho precepto en la adquisición de un bien inmueble, aunque tenga la consideración de bien de inversión, que se afecte a la actividad de arrendamiento está condicionada a que concurran las siguientes circunstancias previstas artículo 25.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo:

a) Que en el desarrollo de la actividad de arrendamiento se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma.

b) Que para el desempeño de aquella se tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

Conforme a todo ello, es criterio de este Centro Directivo que es obligatorio por parte de la entidad mercantil arrendadora y beneficiaria en la aplicación de la exención del IGIC contenida en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en la adquisición del bien inmueble objeto de arrendamiento, cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 25.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, para hacer efectiva la citada exención. Caso contrario existirá la obligación del ingreso del IGIC devengado y los correspondientes intereses de demora, conforme a lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley 19/1994. La obligación de ingreso citada corresponderá a la sociedad mercantil adquirente, si ha entregado al empresario transmitente la declaración a que se refiere el segundo párrafo del artículo 25.2 de la Ley 19/1994; caso de inexistencia de dicha declaración, la obligación de ingreso corresponderá al empresario transmitente.

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, advirtiendo que la presente consulta no tendrá efectos vinculantes respecto al objeto o tramitación de un procedimiento, recurso o reclamación iniciado con anterioridad a su presentación, lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos.

Las Palmas de Gran Canaria, 13 de noviembre de 2006

DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván