PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE:	**DOMICILIO:**
CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA DE APLICACIÓN:** Art. 25.7 Ley 19/1994.

CUESTIÓN PLANTEADA:

La sociedad consultante tiene como objeto social la prestación de servicios de asesoramiento de carácter contable, fiscal y financiero, así como la explotación de inmuebles en régimen de alquiler.

La actividad de la sociedad, en este momento se centra en los servicios de asesoramiento citados y en la explotación de una oficina en régimen de alquiler. La entidad desarrolla su actividad a través de un empleado, con contrato de carácter indefinido, y de varios profesionales autónomos, que prestan puntualmente sus servicios. La sociedad proyecta invertir en la adquisición de una nave con el fin de destinarla al alquiler.

La cuestión planteada se refiere al artículo 25, apartado 7, de la Ley 19/1994, de 6 de julio, aplicable a partir del 1 de enero de 2002. En concreto se consulta, si para gozar de la exención prevista en el citado artículo se precisa tener una persona empleada y un local destinado exclusivamente a la actividad de arrendamiento de inmuebles, cuando, como en el presente caso, la entidad desarrolla una actividad principal (servicios) y otra secundaria (arrendamiento de bienes inmuebles) disponiendo de personal y oficinas únicas para el desarrollo de ambas actividades.

CONTESTACIÓN:

No resulta aplicable la exención del IGIC prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 respecto a la adquisición por parte de una entidad mercantil de un bien inmueble destinado a su alquiler, cuando dicha sociedad desarrolla simultáneamente la actividad de asesoramiento de carácter contable, fiscal y financiero y de arrendamiento de inmuebles en el mismo local, dado que se incumple la condición prevista en el artículo 25.2.a) de la Ley 40/1998 que la gestión de la actividad de arrendamiento se lleve a cabo en un local destinado exclusivamente a dicho fin. Todo ello con independencia que la sociedad mercantil consultante cumpla el resto de los requisitos objetivos, temporales y documentales para la efectividad de la exención prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994.

C/ Tomás Miller, 38 – 4ª Planta. 35071 – Las Palmas de Gran Canaria. Tfno: 928.30.30.07 – Fax: 928.30.33.30
C/ José Manuel Guimerá, 8 Edf. Usos Múltiples II, 5ª Planta. 38071 – Santa Cruz de Tenerife. Tfno: 922.47.66.06 Fax: 922.47.66.73
Información Tributaria Básica
Internet: www.gobiernodecanarias.org/tributos
Teléfono: 012

Visto el escrito presentado en esta Consejería de Economía y Hacienda, por la entidad consultante, en el que se formula consulta tributaria en relación al Impuesto General Indirecto Canario (I.G.I.C.), ésta 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 25.2 x), del Decreto 8/2003 de 31 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía y Hacienda, y Comercio, emite la siguiente contestación:

PRIMERO.- La sociedad consultante tiene como objeto social la prestación de servicios de asesoramiento de carácter contable, fiscal y financiero, así como la explotación de inmuebles en régimen de alquiler.

La actividad de la sociedad, en este momento se centra en los servicios de asesoramiento citados y en la explotación de una oficina en régimen de alquiler. La entidad desarrolla su actividad a través de un empleado, con contrato de carácter indefinido, y de varios profesionales autónomos, que prestan puntualmente sus servicios. La sociedad proyecta invertir en la adquisición de una nave con el fin de destinarla al alquiler.

La cuestión planteada se refiere al artículo 25, apartado 7, de la Ley 19/1994, de 6 de julio, aplicable a partir del 1 de enero de 2002. En concreto se consulta, si para gozar de la exención prevista en el citado artículo se precisa tener una persona empleada y un local destinado exclusivamente a la actividad de arrendamiento de inmuebles, cuando, como en el presente caso, la entidad desarrolla una actividad principal (servicios) y otra secundaria (arrendamiento de bienes inmuebles) disponiendo de personal y oficinas únicas para el desarrollo de ambas actividades.

SEGUNDO.- El articulo 25.7 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación de Régimen Económico Fiscal de Canarias, establece lo siguiente:

"7. 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."

El artículo 25.2 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, al que se refiere el apartado 7 del artículo 25 de la Ley 19/1994, establece lo siguiente respecto al rendimiento de las actividades económicas:

C/ Tomás Miller, 38 – 4ª Planta. 35071 – Las Palmas de Gran Canaria. Tfno: 928.30.30.07 – Fax: 928.30.33.30
C/ José Manuel Guimerá, 8 Edf. Usos Múltiples II, 5ª Planta. 38071 – Santa Cruz de Tenerife. Tfno: 922.47.66.06 Fax: 922.47.66.73
Información Tributaria Básica
Internet: www.gobiernodecanarias.org/tributos
Teléfono: 012

"2. A efecto de lo dispuesto en el apartado anterior, se entenderá que el arrendamiento o compraventa de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

b) Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y jornada completa."

La finalidad de este precepto es fijar unas condiciones para que la actividad de arrendamiento o de compraventa de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial, debiendo disponer de una infraestructura mínima y exigiéndose cumplir las condiciones establecidas en las letras a) y b) de forma simultánea. La sociedad consultante desarrolla conjuntamente las actividades de asesoramiento de carácter contable, fiscal y financiero (actividad principal) y de arrendamiento de inmuebles (actividad secundaria), a través de un empleado con contrato de carácter indefinido, es decir por cuenta ajena, y varios profesionales que actúan por cuenta propia. El desarrollo de tales actividades se efectúa en una oficina. Por tanto, no se cumple el requisito que la gestión de la actividad de arrendamiento se lleve a cabo en un local destinado exclusivamente a dicho fin, por lo que incumpliéndose unos de los requisitos, resulta ocioso analizar el otro.

En conclusión es criterio de este Centro Directivo, que no resulta aplicable la exención del IGIC prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 respecto a la adquisición por parte de una entidad mercantil de un bien inmueble destinado a su alquiler, cuando dicha sociedad desarrolla simultáneamente la actividad de asesoramiento de carácter contable, fiscal y financiero y de arrendamiento de inmuebles en el mismo local, dado que se incumple la condición prevista en el artículo 25.2.a) de la Ley 40/1998 que la gestión de la actividad de arrendamiento se lleve a cabo en un local destinado exclusivamente a dicho fin. Todo ello con independencia que la sociedad mercantil consultante cumpla el resto de los requisitos objetivos, temporales y documentales para la efectividad de la exención prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994.

Lo que, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Décima, número tres, de la Ley 20/1991, y con el alcance previsto en el articulo 107 de la Ley General Tributaria, le comunico para su conocimiento y demás efectos.

Las Palmas de Gran Canaria, a 19 de enero de 2004

El DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván

C/ Tomás Miller, 38 – 4ª Planta. 35071 – Las Palmas de Gran Canaria. Tfno: 928.30.30.07 – Fax: 928.30.33.30
C/ José Manuel Guimerá, 8 Edf. Usos Múltiples II, 5ª Planta. 38071 – Santa Cruz de Tenerife. Tfno: 922.47.66.06 Fax: 922.47.66.73
Información Tributaria Básica
Internet: www.gobiernodecanarias.org/tributos
Teléfono: 012