PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE: **CIF.:**	**DOMICILIO:**
CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto General Indirecto Canario	**NORMATIVA APLICABLE:** Art. 19.2 Ley 20/1991 Art. 59 Ley 20/1991 Art. 25 Ley 19/1994

CUESTIÓN PLANTEADA:

La sociedad mercantil consultante manifiesta su intención de adquirir determinadas viviendas, las cuales va a proceder a explotar en régimen de arrendamiento a través de su puesta en común con otras del mismo inmueble constituyendo de dicha forma una comunidad de bienes.

Por tanto, los propietarios interesados en dicha explotación procederán a la puesta en común de sus propiedades bajo el régimen de comunidad de bienes, la cual será la que realizará la citada actividad de arrendamiento de viviendas.

Para llevar a cabo la citada actividad de arrendamiento inmobiliario, la llamada "comunidad de explotación" contará con un local y un empleado a jornada completa destinados en exclusiva a la realización de la misma, cumpliendo así con los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley 19/1994 para la aplicación de la exención regulada por dicho artículo a la adquisición de los bienes de inversión que se afecten a tal actividad.

La sociedad consultante, por último, manifiesta que cumple con los requisitos necesarios para que la adquisición de las propiedades inmobiliarias que va a realizar pueda quedar exenta, por aplicación del mencionado artículo 25 de la Ley 19/1994, del Impuesto General Indirecto Canario o, en su caso, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, salvo el indicado requisito de contar con un local y un empleado a jornada completa afectos en exclusiva a la actividad de arrendamiento inmobiliario, requisito que es cumplido, como se ha expuesto, por la Comunidad de Bienes aludida anteriormente.

Conforme a lo expuesto, se consulta si es aplicable la exención prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en la adquisición de las propiedades inmobiliarias realizada por la sociedad mercantil consultante, que serán explotadas en arrendamiento mediante su puesta en común con otras del mismo inmueble en una comunidad de bienes que contará con un local y un empleado a jornada completa destinados en exclusiva a dicha actividad.

CONTESTACIÓN VINCULANTE:

No es aplicable la exención del IGIC prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en la adquisición de un bien inmueble por una sociedad mercantil que se va a destinar al arrendamiento por parte de una comunidad de explotación del edificio en que se ubica que cuenta con un local y un empleado a jornada completa con dicha finalidad, teniendo la citada comunidad la consideración de sujeto pasivo del IGIC de acuerdo con lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 20/1991, al no ser aplicable, como reiteradamente se ha pronunciado este Centro Directivo, el citado beneficio fiscal a los sujetos pasivos sin personalidad jurídica.

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.- La sociedad mercantil consultante manifiesta su intención de adquirir determinadas viviendas, las cuales va a proceder a explotar en régimen de arrendamiento a través de su puesta en común con otras del mismo inmueble constituyendo de dicha forma una comunidad de bienes.

Por tanto, los propietarios interesados en dicha explotación procederán a la puesta en común de sus propiedades bajo el régimen de comunidad de bienes, la cual será la que realizará la citada actividad de arrendamiento de viviendas.

Para llevar a cabo la citada actividad de arrendamiento inmobiliario, la llamada "comunidad de explotación" contará con un local y un empleado a jornada completa destinados en exclusiva a la realización de la misma, cumpliendo así con los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley 19/1994 para la aplicación de la exención regulada por dicho artículo a la adquisición de los bienes de inversión que se afecten a tal actividad.

La sociedad consultante, por último, manifiesta que cumple con los requisitos necesarios para que la adquisición de las propiedades inmobiliarias que va a realizar pueda quedar exenta, por aplicación del mencionado artículo 25 de la Ley 19/1994, del Impuesto General Indirecto Canario o, en su caso, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, salvo el indicado requisito de contar con un local y un empleado a jornada completa afectos en exclusiva a la actividad de arrendamiento inmobiliario, requisito que es cumplido, como se ha expuesto, por la Comunidad de Bienes aludida anteriormente.

Conforme a lo expuesto, se consulta si es aplicable la exención prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en la adquisición de las propiedades inmobiliarias realizada por la sociedad mercantil consultante, que serán explotadas en arrendamiento mediante su puesta en común con otras del mismo inmueble en una comunidad de bienes que contará con un local y un empleado a jornada completa destinados en exclusiva a dicha actividad.

SEGUNDO.- En primer lugar, se informa al consultante que este Centro Directivo, en relación al alcance de la consulta efectuada, únicamente es competente para pronunciarse respecto a los efectos de la aplicación de la exención prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en el IGIC.

TERCERO.- El artículo 25 de la Ley 19/1994 prevé la aplicación de la exención del IGIC en las adquisiciones de bienes de inversión por parte de sociedades domiciliadas en Canarias que sean de nueva creación o que, ya constituidas, realicen una ampliación de capital, siempre y cuando se cumplan los requisitos formales, materiales y temporales previstos en el citado artículo.

El artículo 19.2 de la Ley 20/1991 establece que tienen la consideración de sujetos pasivos del IGIC *"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 Impuest*o."

De la descripción realizada por el consultante se desprende que la actividad de arrendamiento se realizará en régimen de comunidad, en un local y con un empleado a jornada

completa, constituyéndose dicha comunidad en sujeto pasivo del IGIC en función de la previsión existente en el artículo 19.2 de la Ley 20/1991 anteriormente citada, y formando parte del patrimonio empresarial de la misma los inmuebles objeto de arrendamiento, con independencia de que, dada la ausencia de personalidad que caracteriza a los citados sujetos pasivos, la titularidad de los bienes inmuebles corresponda a los comuneros. A tal efecto, será la comunidad explotadora el elemento subjetivo relevante de cara al Impuesto, que deberá cumplir las obligaciones previstas en el artículo 59 de la Ley 20/1991 y para la que tendrán la consideración de bien de inversión los bienes inmuebles objeto de arrendamiento.

En consecuencia, es criterio de este Centro Directivo que no es aplicable la exención del IGIC prevista en el artículo 25 de la Ley 19/1994 en la adquisición de un bien inmueble por una sociedad mercantil que se va a destinar al arrendamiento por parte de una comunidad de explotación del edificio que se ubica que cuenta con un local y un empleado a jornada completa con dicha finalidad, teniendo la citada comunidad la consideración de sujeto pasivo del IGIC de acuerdo con lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 20/1991, al no ser aplicable, como reiteradamente se ha pronunciado este Centro Directivo, el citado beneficio fiscal a los sujetos pasivos sin personalidad jurídica.

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 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, 1 de julio de 2005

EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Alberto Génova Galván