

30785 *RESOLUCION de 3 de noviembre de 1986, de la Dirección General de Tributos, relativa al escrito de fecha 25 de junio de 1986, por el que la Asociación Profesional de Empresarios de Hostelería de Cartagena y Comarca formula consulta vinculante en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, al amparo de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 46/1985, de 27 de diciembre.*

Visto el escrito de fecha 25 de junio de 1986 por el que la Asociación Profesional de Empresarios de Hostelería de Cartagena y Comarca formula consulta vinculante en relación al régimen de tributación de los arrendamientos de apartamentos turísticos por el Impuesto sobre el Valor Añadido;

Resultando que la Asociación consultante está autorizada para formular consultas vinculantes en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 46/1985, de 27 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 28);

Considerando que en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.º de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, del Impuesto sobre el Valor Añadido («Boletín Oficial del Estado» del 9) están sujetas al citado tributo las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual y ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional;

Considerando que el artículo 6, número 3, apartado 1.º, del Reglamento del Impuesto citado, aprobado por Real Decreto 2028/1985, de 30 de octubre («Boletín Oficial del Estado» del 31), califica en todo caso como empresarios a los arrendadores de bienes;

Considerando que el artículo 11, número 2, apartados 2.º y 15, de dicho Reglamento preceptúa que, en particular, se califican como prestaciones de servicios los arrendamientos de bienes, industria o establecimientos mercantiles, las operaciones de mediación y las de agencia o comisión cuando el comisionista actúe en nombre ajeno.

Cuando el comisionista o mediador actúe en nombre propio y medie en una prestación de servicios se entenderá que ha recibido o prestado por sí mismo los correspondientes servicios;

Considerando que el artículo 13, número 1, apartado 23, del mismo Reglamento prescribe que están exentos del Impuesto los arrendamientos de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anejos accesorios a estas últimas y los muebles arrendados conjuntamente con ellas.

La exención no comprende los arrendamientos de edificios destinados a ser utilizados en otra actividad empresarial, incluida la de arrendamiento de viviendas, ni los arrendamientos de apartamentos o «bungalows» amueblados, cuando el arrendador se obliga a la prestación de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos;

Considerando que el artículo 56 del Reglamento del Impuesto establece que dicho tributo se exigirá al tipo del 12 por 100, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes;

Considerando que el artículo 57, número 2, apartado 2.º, preceptúa que se aplicará el tipo del 6 por 100 a los servicios de hostelería, excepto los prestados por hoteles de cinco estrellas y restaurantes de cinco tenedores, y que tienen tal consideración los servicios de arrendamiento de apartamentos turísticos cuando el arrendador se obligue a prestar los servicios complementarios propios de la industria hotelera,

Esta Dirección General considera ajustada a derecho la siguiente contestación a la consulta formulada por la Asociación Profesional de Empresarios de Hostelería de Cartagena y Comarca:

Primero.—Están exentos del Impuesto los arrendamientos de apartamentos destinados exclusivamente a viviendas realizados directamente por el titular o por persona que actúe en nombre del mismo, incluidos los servicios de carácter accesorio que se presten por el arrendador conjuntamente.

La exención no alcanza a las siguientes operaciones:

1.º Los arrendamientos de apartamentos o la cesión de la explotación de los mismos a una empresa para que ésta, a su vez, los arriende a terceros en nombre propio, cualquiera que sea la forma en que se determine la contraprestación de dichas operaciones.

2.º La cesión de apartamentos a una empresa para que ésta los explote arrendándolos en nombre propio y por cuenta del propietario.

3.º Los servicios prestados al arrendador por un comisionista que arriende apartamentos en nombre y por cuenta del mismo.

4.º Los arrendamientos de apartamentos amueblados cuando el arrendador se obligue a prestar, directamente o por medio de terceros, los servicios complementarios propios de la industria

hotelera, tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

Segundo.—El tipo impositivo aplicable en el Impuesto sobre el Valor Añadido a los arrendamientos de apartamentos o a la cesión de los mismos a terceros para su explotación en nombre propio es el general del 12 por 100.

A estos efectos será indiferente la condición del arrendatario o explotador.

No obstante, tributarán al tipo del 6 por 100 los arrendamientos de apartamentos cuando el arrendador se obligue a prestar al usuario los servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Madrid, 3 de noviembre de 1986.—El Director general, Francisco Javier Eiroa Villarnovo.

30786 *RESOLUCION de 3 de noviembre de 1986, de la Dirección General de Tributos, relativa al escrito de fecha 17 de marzo de 1986, por el que la Asociación Nacional de Promotores-Constructores de Edificios formula consulta vinculante en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, al amparo de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 46/1985, de 27 de diciembre.*

Visto el escrito de fecha 17 de marzo de 1986, por el que la Asociación Nacional de Promotores-Constructores de Edificios formula consulta vinculante en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido;

Resultando que la citada Asociación es una organización patronal autorizada para formular consultas vinculantes en relación a dicho tributo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 46/1985, de 27 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 28);

Resultando que se consulta si están sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido las ventas o transmisiones de edificios, todavía habitados por diversos inquilinos, a un promotor inmobiliario para su derribo y posterior construcción de un nuevo edificio sobre el mismo solar;

Considerando que el artículo 3.º de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, del Impuesto sobre el Valor Añadido («Boletín Oficial del Estado» del 9), establece que están sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas por empresarios o profesionales a título oneroso con carácter habitual u ocasional en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional y las operaciones realizadas sin contraprestación comprendidas en los artículos 6.º, número 3, y 7.º, número 3, de la misma Ley;

Considerando que en virtud de lo dispuesto en el artículo 4.º, número 5, de la misma Ley se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional en todo caso las transmisiones de la totalidad o parte de los bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos;

Considerando que, en consecuencia, no están sujetas al Impuesto las entregas de edificaciones no pertenecientes al patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo que efectúe dichas transmisiones;

Considerando que el artículo 13, número 1, apartado 22, del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por Real Decreto 2028/1985, de 30 de octubre («Boletín Oficial del Estado» del 31), preceptúa que están exentas del Impuesto las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, si bien la exención no se extiende, entre otras, a las entregas de edificaciones para su inmediata rehabilitación por el adquirente;

Considerando que, por aplicación de los criterios normativos indicados en el precepto anteriormente citado, tampoco estarán exentas del Impuesto las entregas de edificaciones a un promotor para su inmediata demolición y construcción de una nueva edificación en el mismo solar;

Considerando que el artículo 7.º, número 5, del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su nueva redacción, dada por la disposición adicional de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, prescribe que no quedarán sujetas al concepto «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados las entregas de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido,

Esta Dirección General considera ajustada a derecho la siguiente contestación a la consulta formulada por la Asociación Nacional de Promotores-Constructores de Edificios:

Primero.—Están sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido las entregas de edificaciones realizadas por empresarios o profesionales