Consulta vinculant en relació a la deducctibilitat de les quotes de l'impost suportades per adquisició de béns immobles.

Número de consulta	CV0079-2017
Data d'emissió	22/03/2017
Normativa	· Decret legislatiu del 16-3-2016 de publicació del text refós de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte

Consulta

En aquest apartat es reprodueix la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula

ANTECEDENTS

CONSULTA TRIBUTÀRIA:

Us Escric com a Administrador d'un edifici situat a Andorra la Vella i atenent als termes i requisits establerts a l'article 65 de la llei de bases de l'ordenament tributari i el seu reglament, us informo de que en el moment de presentar aquest escrit no s'està tramitant cap procediment o recurs administratiu relacionat amb el règim, la classificació o la qualificació tributaria que li correspongui plantejat en aquesta consulta.

OBJECTE:

La Sra. A amb el 50% de la propietat, la Sra. B amb el 25% i el Sr. C amb el 25%, propietaris actuals de l'Edifici situat a Andorra la Vella dedicat l'arrendament d'habitatges i locals comercials valoren dividir-lo en 4 parts.

La primera part a favor d'una societat de nova creació formada per ells mateixos per tal de gestionar l'arrendament dels locals comercials i la 1a planta.

Les tres altres parts a favor de cada propietari individualment que gestionarien els respectius arrendaments d'habitatges. La Sra. A passaria a ser la propietària de la 2a i 5a planta, la Sra. B seria la propietària de la 4a planta i finalment el Sr. C seria propietari de la 3a.

L'actual propietat efectuaria la transmissió per un valor aproximat de 4.800.000€ incloent un IGI repercutit de 206.698,56€

QÜESTIÓ PLANTEJADA

El dubte és saber si, per una banda, la nova societat que incorporaria l'actiu com a una aportació dels socis per una import aproximat de 2.200.000€ podria deduir-se l'IGI suportat en l'adquisició de 94.736,84€ de les seves declaracions.

Per l'altra banda, si els tres nous propietaris podrien deduir-se l'IGI suportat en l'adquisició de la seva part valorada en uns 2.600.000€. El Sr. C i la Sra. B adquiririen la 3a i 4a planta respectivament valorades en uns 600.000€ cada una (IGI suportat 25.837,32€ cada un) i la Sra. A la planta 2a i 5a valorades 1.400.000€ (IGI suportat 60.287,08€) tenint en compte que:

Els únics rendiments objecte de tributació que obtindrien el Sr. C i la Sra. B serien d'uns 15.000€ anuals cada un, sempre i quan demanessin l'autorització de ser considerats empresaris.

Els únics rendiments objecte de tributació de la Sra. A serien d'uns 13.000€ anuals i el pis de la planta 2a (2-1) està i seguiria com a habitatge d'aquesta persona i, per tant, no afecte a cap activitat econòmica.

PERIODE D'APLICACIÓ:

El període en el qual s'efectuaria la transmissió seria l'any 2017.

Resposta

En relació amb la vostra consulta, us informem que el Decret legislatiu del 16-3-2016 de publicació del text refós de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte, a l'article 5 estableix que:

> "**Article 5.** ***Concepte d'activitat econòmica i d'empresari o professional***
>
> 1. Són activitats econòmiques les que impliquen l'ordenació per compte propi de factors de producció materials i humans o d'algun d'aquests factors de producció, amb la finalitat d'intervenir en la producció o la distribució de béns o en la prestació de serveis.
>
> L'activitat d'arrendament de béns té la consideració d'activitat econòmica.
>
> 2. A l'efecte d'aquesta Llei, es consideren empresaris o professionals les persones físiques o entitats que realitzin activitats econòmiques.
>
> 3. S'entenen realitzades en el desenvolupament de l'activitat econòmica les transmissions o cessions d'ús a tercers de la totalitat o part de qualsevol bé o dret que integrin el patrimoni empresarial o professional de l'obligat tributari, fins i tot les efectuades amb motiu del cessament en l'exercici de les activitats econòmiques que determinen la subjecció a l'impost.
>
> 4. No tenen la consideració d'empresaris o professionals als efectes d'aquest impost quan l'import dels lliuraments de béns i les prestacions de serveis efectuats no superi la xifra anual de 40.000 euros, excepte que de forma expressa optin per ser considerats com a tals. A l'efecte de determinar l'import anterior, no es tenen en compte les transmissions de béns d'inversió i s'exclou, si escau, l'impost general indirecte. L'import es prorrateja en la part corresponent a l'any natural en cas d'inici d'activitat.
>
> En el cas de les activitats agrícoles i ramaderes, el llindar indicat en el paràgraf anterior se situa en la xifra anual de 150.000 euros.
>
> Els empresaris o els professionals que optin per ser considerats com a tals, ho han de sol·licitar al ministeri encarregat de les finances abans de finalitzar l'any en què hagi de tenir efecte. Una vegada hagin optat per ser considerats empresaris o professionals, s'ha de mantenir aquesta situació durant un termini mínim de tres anys, i per sol·licitar-ne la baixa cal que hi renunciïn comunicant-ho al ministeri encarregat de les finances abans de finalitzar l'any anterior a l'any en què hagi de tenir efecte.
>
> El procediment i la forma de la sol·licitud per ser considerat empresari s'establiran reglamentàriament."

Registreu-vos a LesLleis.com per

accedir al contingut complert d'aquesta pàgina.

Registre gratuït Subscripció Ja Estic Registrat