

Consulta vinculant en relació amb la tributació de la transmissió dels drets d'usdefruit i nua propietat de béns immobles afectes a l'activitat d'arrendament.

Número de consulta	CV0156-2019
Data d'emissió	18/06/2019
Normativa	<ul style="list-style-type: none">• Decret legislatiu del 5-4-2017 de publicació del text refós de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte• Decret legislatiu del 7-2-2018 de publicació del text refós de la Llei 21/2006, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries• Decret legislatiu del 5-4-2017 de publicació del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials, del 29 de desembre del 2000

Consulta

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

El consultant EXPOSA

PRIMER.- Que per mitjà del present escrit formula consulta tributària escrita davant l'Administració tributària del Principat d'Andorra d'acord amb allò que disposa l'article 65 del text refós de la Llei 21/2014, de 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari i l'article 25 del Reglament d'aplicació dels tributs.

SEGON.- Que d'acord amb allò que disposa l'article 25 del Reglament d'aplicació dels tributs, es manifesta de forma expressa que en el moment de presentar aquesta consulta tributària escrita, el consultant no està tramitant un procediment o recurs administratiu relacionat amb el règim, la classificació o al qualificació tributària que li correspongui plantejat en la present consulta.

TERCER.- D'acord al que estableix l'article 65 del text refós de la Llei 21/2014, de 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari, el període aplicable es l'any 2019 i següents.

DESCRIPCIÓ DELS FETS

Ens trobem davant del cas d'una persona física el Sr. A, propietària de dos edificis situats al Principat i destinats a l'arrendament de pisos i locals comercials. Les rendes obtingudes pel Sr. A, com a conseqüència de l'arrendament d'ambdós edificis excedeixen els 40.000 euros anuals.

Així mateix el Sr. A també és titular de la nua propietat d'un tercer edifici, ("Edifici S") situat al Principat dedicat a l'arrendament de pisos.

El titular del dret d'usdefruit vitalici de l'edifici S és la Sra. M. Cal tenir en compte que les rendes obtingudes per la Sra. M com a conseqüència de l'arrendament de l'edifici S excedeix els 40.000 euros anuals.

El Sr. A i la Sra. B tenen intenció de procedir a la transmissió de la nua propietat i usdefruit respectivament de l'edifici S al Sr. H.

QÜESTIÓ PLANTEJADA

Es consulta sobre la tributació derivada de;

- la transmissió de la nua propietat de l'edifici S per part del Sr. A a favor del Sr. H.
- la transmissió de l'usdefruit de l'edifici S per part de la Sra. M a favor del Sr. H.
- La transmissió de la nua propietat i l'usdefruit de l'edifici S en cas que els transmissors siguin dues societats en comptes de dues persones físiques.

POSICIONAMENT DEL CONSULTANT

En virtut del que estableix l'article 4 de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte ("Llei de l'IGI"), "estan subjectes a l'impost els lliuraments de béns i les prestacions de serveis realitzats en el territori andorrà per empresaris o professionals a títol oneros, amb caràcter habitual o ocasional, en el desenvolupament de la seva activitat econòmica, amb independència de la finalitat o dels resultats

perseguits en l'activitat econòmica o en cada operació en particular.”

Per altra banda, segons el primer apartat de l'article 5 del mateix text legal, “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.”

El mateix article 5 en els seus apartats segon, tercer i quart, defineix el que s'entén per empresari o professional als efectes de la Llei de l'IGI:

“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.”

Per altra banda, els articles 7 i 9 de la Llei de l'IGI defineixen què s'entén per “lliurament de béns” i “prestació de serveis” als efectes d'aquest impost:

Registreu-vos a LesLleis.com per
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.