

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC076746

DGT: 03-06-2020

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1771/2020

SUMARIO:

IBI. Beneficios fiscales. Exenciones. *Bien inmueble del patrimonio histórico que al arrendarse pierde la exención.* Para que la exención del IBI del art. 62.2.b) del TRLRHL sea aplicable es necesario que el bien inmueble no esté afecto al desarrollo de una explotación económica, ya sea por toda o parte de la superficie del mismo. Aunque la explotación económica solo se desarrolle en una parte de la superficie del bien inmueble, quedará sujeta y no exenta la totalidad del inmueble, sin que sea posible prorratear la cuota del impuesto en función de la superficie. El IAE califica como actividad económica el arrendamiento de bienes inmuebles, ya sean de naturaleza urbana o rústica, y ya se trate de viviendas, locales de negocio u otro tipo de inmuebles, clasificándolos en la Agrupación 86, "Alquiler de bienes inmuebles" de la Secc. 1.ª de las Tarifas del impuesto. En este caso, el sujeto pasivo tendrá la obligación de comunicar al Ayuntamiento que concedió la exención, el hecho de la afectación del bien inmueble al desarrollo de una explotación económica, que supone la pérdida del derecho a la aplicación de dicho beneficio fiscal.

PRECEPTOS:

RDLeg 2/2004 (TR LHL), arts. 60 a 77.

Ley 16/1985 (patrimonio Histórico Español), arts. 9, 14, 20 y 21.

RDLeg 1175/1990 (Tarifas e Instrucción IAE), Tarifas, Secc. 1.ª, Agrupación 86.

RD 1065/2007 (RGAT), art. 137.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante es titular de un edificio que goza de la exención en el IBI por bien del patrimonio histórico, regulada en el artículo 62.2.b) del TRLRHL.

Se está planteando arrendar el edificio.

Cuestión planteada:

Si el hecho de arrendar el citado inmueble puede entenderse como el desarrollo de una explotación económica, con la consiguiente pérdida de la exención que viene disfrutando.

Contestación:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se regula en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (BOE de 9 de marzo).

La letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL establece que están exentos del IBI, previa solicitud:

"Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante real decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha ley.

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como objeto de protección integral en los mismos términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

No estarán exentos los bienes inmuebles a que se refiere esta letra b) cuando estén afectos a explotaciones económicas, salvo que les resulte de aplicación alguno de los supuestos de exención previstos en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, o que la sujeción al impuesto a título de contribuyente recaiga sobre el Estado, las Comunidades Autónomas o las entidades locales, o sobre organismos autónomos del Estado o entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales.”.

El último párrafo de la letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL fue añadido, con efectos desde el 1 de enero de 2013, por el artículo 14 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

A partir del 1 de enero de 2013, para que los bienes inmuebles a que se refiere la letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL estén exentos del IBI es necesario que no estén afectos a explotaciones económicas, salvo que les resulte de aplicación alguno de los supuestos de exención previstos en la Ley 49/2002, o la condición de contribuyente recaiga sobre el Estado, las Comunidades Autónomas, las entidades locales, organismos autónomos del Estado o entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales.

La afectación del bien inmueble a una explotación económica es un requisito objetivo que se predica respecto de dicho bien, siendo indiferente quien desarrolle la explotación económica, ya sea el propietario del inmueble o un tercero.

Para que la exención del IBI regulada en la letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL sea aplicable es necesario que el bien inmueble no esté afecto al desarrollo de una explotación económica, ya sea por toda o parte de la superficie del mismo. Aunque la explotación económica solo se desarrolle en una parte de la superficie del bien inmueble, quedará sujeta y no exenta la totalidad del inmueble, sin que sea posible prorratear la cuota del impuesto en función de la superficie.

La cesión de todo o parte del inmueble en arrendamiento constituye una explotación económica, por lo que no resultará de aplicación la exención regulada en la letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL, salvo la excepción señalada en dicho artículo.

A estos efectos, el Impuesto sobre Actividades Económicas califica como actividad económica el arrendamiento de bienes inmuebles, ya sean de naturaleza urbana o rústica, y ya se trate de viviendas, locales de negocio u otro tipo de inmuebles, clasificándolos en la agrupación 86, “Alquiler de bienes inmuebles” de la sección primera de las Tarifas del impuesto.

Todo ello, sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada a los arrendatarios, conforme a las normas de derecho común, de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 63.2 del TRLRHL.

Asimismo, cabe señalar que el apartado 2 ter del artículo 74 del TRLRHL reconoce la posibilidad de que los ayuntamientos, mediante ordenanza fiscal, puedan regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del IBI a favor de los bienes inmuebles excluidos de la exención a que se refiere el último párrafo de la letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL.

Por último, respecto del cumplimiento de obligaciones formales, cabe recordar que la exención regulada en la letra b) del artículo 62.2 del TRLRHL es una exención de carácter rogado, que requiere la previa solicitud del obligado tributario.

En cuanto a la obligación de comunicar la afectación del bien inmueble a una explotación económica, el artículo 137 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y

de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece:

“1. El reconocimiento de los beneficios fiscales surtirá efectos desde el momento que establezca la normativa aplicable o, en su defecto, desde el momento de su concesión.

El reconocimiento de beneficios fiscales será provisional cuando esté condicionado al cumplimiento de condiciones futuras o a la efectiva concurrencia de determinados requisitos no comprobados en el expediente. Su aplicación estará condicionada a la concurrencia en todo momento de las condiciones y requisitos previstos en la normativa aplicable.

2. Salvo disposición expresa en contrario, una vez concedido un beneficio fiscal no será preciso reiterar la solicitud para su aplicación en períodos futuros, salvo que se modifiquen las circunstancias que justificaron su concesión o la normativa aplicable.

Los obligados tributarios deberán comunicar al órgano que reconoció la procedencia del beneficio fiscal cualquier modificación relevante de las condiciones o requisitos exigibles para la aplicación del beneficio fiscal. Dicho órgano podrá declarar, previa audiencia del obligado tributario por un plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la apertura de dicho plazo, si procede o no la continuación de la aplicación del beneficio fiscal. De igual forma se procederá cuando la Administración tributaria conozca por cualquier medio la modificación de las condiciones o los requisitos para la aplicación del beneficio fiscal.

3. El incumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación del beneficio fiscal determinará la pérdida del derecho a su aplicación desde el momento que establezca la normativa específica o, en su defecto, desde que dicho incumplimiento se produzca, sin necesidad de declaración administrativa previa.

(...).”

De acuerdo con el apartado 2 de dicho artículo 137, los obligados tributarios tienen el deber de comunicar al órgano que reconoció la procedencia del beneficio fiscal cualquier modificación relevante de las condiciones o requisitos exigibles para la aplicación del beneficio fiscal.

En este caso, la consultante tendrá la obligación de comunicar al Ayuntamiento que concedió la exención, el hecho de la afectación del bien inmueble al desarrollo de una explotación económica, que supone la pérdida del derecho a la aplicación de dicho beneficio fiscal.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: sitio Internet del Ministerio de Hacienda y Administraciones Publica