# SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda)
de 3 de febrero de 2000 *

En el asunto C-12/98,

que tiene por objeto una petición dirigida al Tribunal de Justicia, con arreglo al artículo 177 del Tratado CE (actualmente artículo 234 CE), por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca (España), destinada a obtener, en el litigio pendiente ante dicho órgano jurisdiccional entre

**Miguel Amengual Far**

y

**Juan Amengual Far,**

una decisión prejudicial sobre la interpretación del artículo 13, parte B, letra b), de la Directiva 77/388/CEE del Consejo, de 17 de mayo de 1977, Sexta Directiva en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios — Sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido: base imponible uniforme (DO L 145, p. 1; EE 09/01, p. 54),

* Lengua de procedimiento: español.

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda),

integrado por los Sres.: R. Schintgen, Presidente de Sala, G. Hirsch (Ponente) y V. Skouris, Jueces;

Abogado General: Sr. A. La Pergola;
Secretario: Sr. R. Grass;

consideradas las observaciones escritas presentadas:

— En nombre del Gobierno español, por el Sr. S. Ortiz Vaamonde, Abogado del Estado, en calidad de Agente;

— en nombre del Gobierno francés, por la Sra. K. Rispal-Bellanger, sous-directeur de la direction des affaires juridiques del ministère des Affaires étrangères, y el Sr. G. Mignot, secrétaire des affaires étrangères de la misma Dirección, en calidad de Agentes;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por los Sres. M. Díaz-Llanos, Consejero Jurídico, C. Gómez de la Cruz y E. Traversa, miembros del Servicio Jurídico, en calidad de Agentes;

visto el informe del Juez Ponente;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 18 de marzo de 1999;

visto el auto de reapertura de la fase oral de la Sala Segunda de 24 de septiembre de 1999;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 21 de octubre de 1999;

dicta la siguiente

## Sentencia

1 Mediante auto de 12 de enero de 1998, recibido en el Tribunal de Justicia el 20 de enero siguiente, la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca planteó, con arreglo al artículo 177 del Tratado CE (actualmente artículo 234 CE), dos cuestiones prejudiciales sobre la interpretación del artículo 13, parte B, letra b), de la Directiva 77/388/CEE del Consejo, de 17 de mayo de 1977, Sexta Directiva en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios — Sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido: base imponible uniforme (DO L 145, p. 1; EE 09/01, p. 54; en lo sucesivo, «Sexta Directiva»).

2 Dichas cuestiones se suscitaron en el marco de un litigio entre el Sr. Miguel Amengual Far, arrendador, y su hermano el Sr. Juan Amengual Far, arrendatario, sobre el desahucio de este último por falta de pago a su debido tiempo de la parte

de la renta correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (en lo sucesivo, «IVA») del local comercial arrendado.

3 El órgano jurisdiccional remitente alberga dudas acerca de si el IVA se aplica a los arrendamientos de locales de negocio.

4 Dicho órgano señala que de los artículos 4, apartado 2, letra b), y 11, apartado 2, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, se deduce que en España están sujetos al IVA todos los arrendamientos de local de negocio. El artículo 20, apartado 23, de la misma Ley exime únicamente «los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley [...] que tengan por objeto los siguientes bienes:

a) [...]

b) los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a estas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

[...]»

5 El órgano jurisdiccional nacional desea saber, no obstante, si la Ley 37/1992 puede, sin contravenir lo dispuesto en el artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva, someter al IVA los arrendamientos de local de negocio.

6 A tenor del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva:

«Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones comunitarias, los Estados miembros eximirán, en las condiciones por ellos fijadas y a fin de asegurar la aplicación correcta y simple de las exenciones previstas a continuación y de evitar todo posible fraude, evasión o abusos:

a) [...]

b) el arrendamiento y alquiler de bienes inmuebles, con excepción de:

1. las operaciones de alojamiento, tal como se definan en las legislaciones de los Estados miembros, que se efectúen en el marco del sector hotelero o en sectores que tengan una función similar, incluidos los arrendamientos de campos de vacaciones o de terrenos acondicionados para acampar;

2. los arrendamientos de espacios para el estacionamiento de vehículos;

3. los arrendamientos de herramientas y maquinarias de instalación fija;

4. los alquileres de cajas de seguridad.

Los Estados miembros podrán ampliar el ámbito de aplicación de esta exención a otros supuestos».

7 Por estimar necesaria una interpretación del Derecho comunitario para dictar su sentencia, la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) Si la Ley española del IVA ha traspuesto debidamente el artículo 13, B de la Directiva 77/388/CEE, al someter al impuesto a todo arrendamiento de bien inmueble en que se realice una actividad económica.

2) De entenderse que el artículo 13, B de la Directiva 77/388/CEE no ha sido correctamente traspuesto se plantea al Tribunal la cuestión de si dicho

precepto comunitario, en cuanto establece la regla general de exención del IVA de los arrendamientos de inmuebles, es directamente aplicable.»

## Sobre la primera cuestión

8 Mediante su primera cuestión, el órgano jurisdiccional nacional pretende básicamente que se dilucide si el artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva permite a los Estados miembros someter al IVA, a través de una regla general, los arrendamientos de bienes inmuebles y eximir de él únicamente, como excepción, los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a viviendas.

9 Con carácter preliminar, el Gobierno español indica que el artículo 13, parte B, letra b), párrafo segundo, de la Sexta Directiva ha sido incorrectamente redactado en la versión española, en la medida en que da a entender que los Estados miembros podrán ampliar el ámbito de aplicación de la exención a otros supuestos.

10 A este respecto, hay que señalar que, como indicó el Abogado General en el punto 7 de sus conclusiones de 18 de marzo de 1999, según se deduce de las demás versiones lingüísticas del artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva y del contexto en el que se inserta dicho artículo, el segundo párrafo de la citada disposición permite a los Estados miembros excluir otros supuestos del

ámbito de aplicación de la exención establecida para el alquiler de bienes inmuebles (véase, en este sentido, la sentencia de 15 de diciembre de 1993, Lubbock Fine, C-63/92, Rec. p. I-6665, apartado 13).

11 No obstante, el órgano jurisdiccional remitente desea saber si la Ley 37/1992 puede someter al IVA los arrendamientos de inmuebles destinados a usos distintos de la vivienda, de manera que la sujeción al IVA de los arrendamientos de bienes inmuebles destinados al ejercicio de una actividad económica se derive de la aplicación de una regla general y no de una excepción a la regla general de exención prevista en el artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva.

12 Procede recordar a este respecto que, con arreglo al artículo 189, apartado 3, del Tratado CE (actualmente artículo 249 CE, apartado 3), la Directiva obliga al Estado miembro destinatario en cuanto al resultado que deba conseguirse, dejando, sin embargo, a las autoridades nacionales la elección de la forma y de los medios.

13 Además, del propio tenor literal del artículo 13, partes B, letra b), y C, de la Sexta Directiva se desprende que esta última ha dejado un amplio margen de apreciación a los Estados miembros por lo que respecta a la exención o al gravamen de las operaciones de que se trate.

14 Es irrelevante, por tanto, que un Estado miembro que considere oportuno someter al IVA todos los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a usos distintos de la vivienda, llegue a dicho resultado a través de una regla general que someta todos los arrendamientos de bienes inmuebles al IVA y que exima de éste únicamente los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a viviendas o que llegue a este mismo resultado a través de excepciones a una regla general que exima los arrendamientos de bienes inmuebles.

15 Procede, pues, responder a la primera cuestión que el artículo 13, parte B, letra b), de la Sexta Directiva permite a los Estados miembros someter al IVA, a

través de una regla general, los arrendamientos de bienes inmuebles y eximir de dicho impuesto únicamente, como excepción, los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a viviendas.

## Sobre la segunda cuestión

16 Habida cuenta de la respuesta dada a la primera cuestión, no procede responder a la segunda cuestión.

## Costas

17 Los gastos efectuados por los Gobiernos español y francés, así como por la Comisión, que han presentado observaciones ante este Tribunal de Justicia, no pueden ser objeto de reembolso. Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas.

En virtud de todo lo expuesto,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda),

pronunciándose sobre las cuestiones planteadas por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca mediante auto de 12 de enero de 1998, declara:

**El artículo 13, parte B, letra b), de la Directiva 77/388/CEE del Consejo, de 17 de mayo de 1977, Sexta Directiva en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios — Sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido: base imponible uniforme, permite a los Estados miembros someter al Impuesto sobre el Valor Añadido, a través de una regla general, los arrendamientos de bienes inmuebles y eximir de dicho impuesto únicamente, como excepción, los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a viviendas.**

Schintgen Hirsch Skouris

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 3 de febrero de 2000.

El Secretario

R. Grass

El Presidente de la Sala Segunda

R. Schintgen