

Tributación indirecta en la adquisición de activos inmobiliarios

Nota Informativa

06/2021

Existen determinados supuestos en los que las adquisiciones de activos inmobiliarios están sujetas a IVA y no exentas. Esta nota informativa de TARSSO tiene el objetivo de determinar los criterios de aplicación sobre la tributación de las daciones en pago, compras de activos, adjudicaciones judiciales o extrajudiciales y cesiones de remate por ITP-AJD o por IVA.



1. INTRODUCCIÓN

La presente nota tiene por objeto clarificar los criterios de aplicación sobre la tributación de las daciones en pago, compras de activos, adjudicaciones judiciales o extrajudiciales y cesiones de remate por ITP-AJD, en sus modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITP) o Actos Jurídicos Documentados (AJD), o por IVA.

Para ello, es necesario partir de las reglas de coordinación de ambos impuestos:

Las adquisiciones de activos inmobiliarios estarán sujetas a IVA y no exentas cuando se trate de bienes, propiedad de una sociedad o empresario, pendientes de construir (suelo o suelo con obra no finalizada, es decir, promociones inmobiliarias en curso) o de construcciones finalizadas pero que no han sido objeto de una transmisión anterior y no han sido utilizadas por el promotor (al menos, durante dos años) ni arrendadas o cedido su uso a un tercero, supuestos en los que constituiría una segunda transmisión (a excepción de los arrendamientos con opción de compra, mientras ésta no haya sido ejercida).

Por lo tanto, la adquisición de activos inmobiliarios que supusieran una segunda transmisión, estarían en principio exentas en el IVA y estarían sujetas a ITP.

Asimismo, por regla general, las adquisiciones de inmuebles están sujetas al AJD, dado que son susceptibles de inscripción en un Registro público y tienen un valor económico.

Sentado lo anterior, debe tenerse en cuenta que el IVA y el AJD son compatibles entre sí, pero incompatibles con el ITP. De este modo, una operación sujeta a IVA estaría igualmente sujeta a AJD, pero una operación sujeta a ITP no quedaría sujeta a IVA ni a AJD.

Finalmente, la Ley del IVA (art.20.Uno.22º) establece la posibilidad de **renunciar a la exención** cuando el adquirente tenga derecho a la deducción del IVA (total o parcial). Lógicamente, esto sólo será posible cuando el adquirente tenga la condición de empresario o profesional y, además, tenga derecho a la deducción del IVA.

Por regla general, cabe decir que un empresario tendrá derecho a la deducción del IVA cuando sus operaciones estén sujetas y no exentas del IVA. Por lo tanto, si la sociedad adquirente se dedicara exclusivamente al alquiler de viviendas (actividad exenta en el IVA, conforme con lo establecido en el art.21.Uno.23.b) de la Ley 37/1992), carecería del derecho de deducción.

El sentido de la opción a la renuncia a la exención del IVA es evitar que, en transmisiones efectuadas entre empresarios o profesionales de cuantía notablemente más alta se rompa la neutralidad en la tributación indirecta en operaciones realizadas entre empresarios o profesionales, con un coste definitivo como es el ITP, mientras que el IVA se trata de un impuesto repercutible al consumidor final (de ahí que sea exigible la capacidad de deducción del IVA soportado por el adquirente, porque es capaz de repercutirlo al consumidor final en la cadena de valor de sus actividades empresariales).

Finalmente, cabe aclarar que, en las operaciones sujetas al IVA en las que se renuncie a la exención del Impuesto, en las daciones en pago de bienes inmuebles al acreedor hipotecario para la extinción de la deuda garantizada y en los supuestos de ejecuciones hipotecarias el **adquirente del inmueble será el sujeto pasivo** (inversión del sujeto pasivo) del IVA, obligado a declarar la operación y, en su caso, a ingresar el Impuesto, además de otros supuestos que más adelante se abordarán con ocasión del tratamiento de esta figura.

De este modo, habría que distinguir los tipos de operaciones según su tributación que son: (1) Transmisiones que tributan por ITP; (2) Transmisiones sujetas a IVA y a AJD y (3) Transmisiones sujetas a IVA, pero exentas y que al estar exentas de IVA tributan por ITP.

Respecto a las dos primeras, sólo cabe identificarlas correctamente y tributan por el impuesto correspondiente.

2. OPERACIONES SUJETAS A IVA PERO EXENTAS

En estas operaciones hay que analizar si resulta interesante renunciar a la exención del IVA y tributar por dicho impuesto, en lugar de por el ITP.

Interesará renunciar a la exención, siempre que por la naturaleza del inmueble adquirido, sea alta la probabilidad de que a su vez se transmita a una empresa o empresario, sujeto pasivo del IVA, lo que normalmente ocurre con los **locales, oficinas, naves industriales y suelo rústico**.

Interesará renunciar a la exención en la medida en que el adquirente del bien inmueble tenga derecho a la deducción de las cuotas de IVA soportadas, lo que sucederá cuando la actividad que éste realice no esté exenta.

Esto sucederá normalmente con los **locales, oficinas, naves industriales y suelo rústico**, dada la alta probabilidad de que se transmita posteriormente a una empresa o empresario con capacidad de deducción del impuesto y, por lo tanto, sea sujeto pasivo del IVA.

Sin embargo, en el supuesto de la adquisición de **viviendas y garajes**, el alquiler o la reventa de éstas sin reformar se trata de una actividad exenta y, en particular, en la venta posterior a personas que no actúen en condición de empresarios o profesionales estaremos ante transmisiones exentas, por carecer los particulares de la capacidad de renuncia a la exención.

Por el contrario, las **viviendas y garajes**, una vez transmitidas, es más probable que se vendan a personas físicas, no sujetos pasivos del IVA, por lo que el criterio general debe ser no instar la renuncia a la exención del IVA en las transmisiones de viviendas y garajes.

Cuando una operación está sujeta a IVA, tributa también por AJD, al estar formalizada en escritura pública y ser inscribible en un Registro.

Un edificio se entiende terminado una vez que cuenta con certificado final de obra (CFO).

Hasta ese momento se trata de una obra en construcción y su transmisión está siempre sujeta y no exenta a IVA al tipo del 21%. A partir de la CFO ya se transmite un edificio terminado, y la primera entrega estará siempre sujeta y no exenta de IVA siendo de aplicación el tipo del 10% si se trata de vivienda terminada (es decir, que cuente con licencia de primera ocupación, LPO) o del 21% si se trata de otro tipo de inmueble.

Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones están exentas de IVA salvo que sea posible la renuncia a la exención. La renuncia la hace quien transmite y solo es posible si adquirente y transmitente son empresarios o profesionales y quien adquiere tiene derecho a la deducción, total o parcial, del IVA soportado en la adquisición del inmueble, o cuando en función del destino previsible de los inmuebles, vayan a ser dedicados total o parcialmente a una actividad por la que va a repercutir IVA.

En nuestra opinión la tributación de las daciones en pago, compras de activos, adjudicaciones judiciales o extrajudiciales y cesiones de remate se debe realizar de acuerdo con lo siguiente:

a) Transmitednte persona física

- a. En caso de que el transmitente sea persona física o particular, que no realiza actividad empresarial (o que aun cuando realiza dicha actividad empresarial, el inmueble transmitido no está afecto a la misma) la operación se sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales onerosas.
- b. Aun tratándose de persona física, si el inmueble que se transmite es suelo urbanizable, y se han iniciado las obras de urbanización, (que al menos haya existido movimiento de tierras y pueda acreditarse), o suelo ya urbanizado y terrenos en los que haya edificios en curso de construcción, se le considera empresario y por tanto la transmisión tributará conforme a lo indicado en el punto siguiente.

b) Transmitednte empresa o persona física que realiza actividad empresarial, respecto a los bienes del empresario individual afectos a la actividad

- c. Tributan siempre por IVA las primeras o ulteriores transmisiones por empresarios o profesionales, sean éstos entidades o empresarios personas físicas, de suelo urbanizable en el que se hayan iniciado las obras de urbanización, (que al menos

haya existido movimiento de tierras y pueda acreditarse), suelo ya urbanizado, solares y terrenos en los que haya edificios en curso de construcción.

- d. El tipo actualmente es el 21%. Hay que tener en cuenta que, a efectos de IVA es empresario, aunque sea persona física sin actividad empresarial, el titular de un terreno en que se haya iniciado el proceso de ejecución material de la urbanización (que al menos haya existido movimiento de tierras y pueda acreditarse), o el suelo esté ya urbanizado, así como en caso de terrenos en los que haya edificios en curso de construcción, de ahí que la transmisión de estos terrenos esté siempre sujeta a IVA.
- e. Tributan por IVA las primeras transmisiones de edificios terminados. Si son Viviendas y anexos (garajes y trasteros) que cuente con licencia de primera ocupación (LPO), el tipo es actualmente el 10% y para el resto de inmuebles (naves industriales, locales, oficinas, etc.) que cuenten con certificado final de obra (CFO), el 21%.
- f. No obstante lo anterior, si se tratase de edificios terminados que hubieran sido arrendadas por plazo igual o superior a dos años, sin opción de compra, y se transmitan a persona distinta al arrendatario, la enajenación no tendrá la consideración de primera transmisión, por lo que estará exenta de IVA y tributará por ITP, salvo que quepa la renuncia a la exención.
- g. Las transmisiones de suelo rústico, o suelo urbanizable en el que no hayan comenzado las obras de urbanización, están siempre sujetas al IVA pero exentas. No obstante, pueden someterse al Impuesto sobre el Valor Añadido si el adquirente insta la renuncia a la exención del sujeto pasivo que transmite.
- h. Las segundas y ulteriores transmisiones de edificios terminados están sujetas a IVA pero exentas, por lo que tributan por ITP. No obstante, pueden someterse al Impuesto sobre el Valor Añadido si el adquirente insta la renuncia a la exención del sujeto pasivo que transmite.
- i. La renuncia a la exención interesará respecto a locales, oficinas, naves industriales, suelo rústico y suelo urbanizable en el que no hayan comenzado las obras de urbanización, por la alta probabilidad de que el futuro adquirente sea un empresario con derecho a la deducción total del IVA soportado y esté interesado por tanto en que se renuncie a la exención y se tribute por IVA. Por el contrario, no deberemos instar la renuncia a la exención, cuando se trata de viviendas y garajes, ante la hipótesis improbable de que el adquirente sea un empresario con derecho a deducción.

3. RENUNCIA A LA EXENCIÓN DEL IVA

Tratándose de adjudicaciones o cesiones de remate, la renuncia a la exención y la capacidad del adquirente para la deducción de las cuotas de IVA se debe manifestar mediante escrito dirigido al juzgado solicitando la adjudicación o por el cesionario en el momento de aceptar la cesión.

En caso de que la subasta se celebre sin postores, se debe incluir otrosí comunicando la renuncia a la exención y la capacidad del adquirente para deducir el IVA, en el escrito en el que se solicite la adjudicación.

En caso de subasta celebrada con postores, se debe presentar un escrito comunicando la renuncia a la exención del IVA y la capacidad para deducir el Impuesto, cuando nos notifiquen la aprobación del remate.

Si se trata de compra, dación en pago o adjudicaciones extrajudiciales, la renuncia a la exención y la capacidad del adquirente para deducir el IVA se debe manifestar en la escritura de transmisión del inmueble o antes, pero nunca después de transmitido.

Hay que hacerlo constar de forma fehaciente, mediante las siguientes fórmulas:

a. En adjudicaciones y cesiones de remate

- a.** Mediante otrosí en el escrito dirigido al juzgado solicitando la adjudicación en caso de subasta sin postores.
- b.** Mediante escrito dirigido al juzgado comunicando la renuncia a la exención del IVA, que debemos presentar cuando nos notifiquen la aprobación del remate o por el cesionario en el momento de aceptar la cesión.

b. En daciones en pago, compras y adjudicaciones extrajudiciales

- a.** Se debe hacer constar la renuncia a la exención en la escritura de transmisión del inmueble o antes, pero nunca después, incorporando la correspondiente cláusula.

En los casos en que no se vaya a renunciar a la exención no hay que incluir ningún tipo de comunicación al juzgado, ni mención en la escritura relativa a dicha renuncia o cualquier emisión de factura.

4. INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO

La aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo supone que es el adquirente del bien el que deberá auto repercutirse el IVA y consignarlo en la autoliquidación periódica.

Las cuotas devengadas por "auto repercusión" son al mismo tiempo cuotas soportadas, de forma que el IVA soportado podría deducirse en su caso en la misma autoliquidación en que se declare el IVA devengado por tales operaciones.

Por tanto, en estos supuestos, en lugar de repercutir el IVA el vendedor al comprador, el comprador deberá auto repercutirse el IVA, (deberá incluir en su declaración el IVA auto repercutido y soportado).

Con ello se pretende evitar el perjuicio que se produce a Hacienda cuando el IVA no se ingresa en el Tesoro y, a continuación, se solicita el aplazamiento o se declara el concurso de la entidad transmitente. El daño a la Hacienda Pública es doble, pues el IVA no ingresado es deducido por el adquirente. Con el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo se garantiza el ingreso del IVA en la Hacienda Pública.

Procede la inversión del sujeto pasivo en las siguientes entregas de bienes inmuebles:

- a.** Aquellos casos en los que el transmitente sea una sociedad declarada en concurso y en:
 - a.** Las entregas exentas cuando el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.
 - b.** Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se

transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente.

- b. Se destacan, de entre los supuestos en los que aplica la citada Ley 7/2012 los siguientes: (a) las ventas de terrenos rústicos o no edificables y segundas entregas de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA y (b) las demás entregas sujetas al IVA, si se hacen como dación en pago de un préstamo hipotecario o como compensación a la asunción de deuda de un préstamo hipotecario (da igual si es total o parcial).
- c. Cuando se transmiten bienes que garantizan la deuda junto con otros bienes, así como cuando la finalidad de la transmisión es extinguir deudas con garantía real junto con otras deudas, el criterio de la Administración tributaria es el siguiente:

Cuando se transmitan bienes inmuebles con la finalidad de extinguir las deudas garantizadas con tales inmuebles conjuntamente con otros inmuebles destinados a extinguir deudas sin garantía real, el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo sólo operará respecto de aquellas transmisiones que tengan por objeto inmuebles gravados con un derecho de garantía.

Por lo tanto, no operará respecto de la transmisión de bienes para el pago de deudas sin garantía real ni en los supuestos en los que transmitan bienes que no constituyan garantía real de deudas (contestaciones a consultas vinculantes V1415-13 y V1585-17).

Madrid, a 14 de octubre de 2021.

©2021 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

