

BLASCO SELLARES · Paseo de Gracia 58, 4, 2 · ES-08007 Barcelona

[Referencia: Comunicado IVA operaciones inmobiliarias.

Barcelona, 12 de Diciembre de 2009

Estimado cliente,

Adjuntamos resumen de las novedades tributarias relacionadas con la fiscalidad de determinadas operaciones inmobiliarias.

DOCTRINA ADMINISTRATIVA Y JURISPRUDENCIA

Mediante la presente, adjuntamos resumen de la Consulta V2509-09, emitida por la Dirección General de Tributos, sobre el tratamiento en el Impuesto sobre el Valor Añadido de los arrendamientos de vivienda con opción de compra.

Las principales conclusiones son las siguientes:

Promoción de viviendas que se destinan al arrendamiento

Caso 1: El promotor inmobiliario tenía la intención de vender las viviendas construidas, pero finalmente decide arrendarlas.

Se considera que existe autoconsumo de bienes como consecuencia del cambio de afectación que se produce de los inmuebles desde la promoción a la actividad de alquiler. Dada la existencia de autoconsumo, el promotor deberá ingresar el IVA, pero no podrá recuperarlo ya que los inmuebles contabilizados en principio como existencias pero convertidos en bienes de inversión tienen como destino una actividad exenta del Impuesto, el alquiler de viviendas.

Caso 2: El promotor inmobiliario tenía la intención de arrendar las viviendas construidas desde el primer momento.

Se considera que no se produce autoconsumo ya que al desempeñar una actividad exenta, como es el alquiler de viviendas, nunca fue deducible el Impuesto soportado en la construcción.

Promoción (o compra) de viviendas que se destinan al arrendamiento con opción de compra

Se analiza el caso en el cual se adquieren, o se lleva a cabo una promoción de viviendas, con la intención de destinarlas a la venta, adjudicación o cesión posterior pero, finalizada la construcción, y por las circunstancias del mercado inmobiliario, se ofrecen por medio de contratos de arrendamiento con opción de compra.

Se considera que no existe autoconsumo. Las viviendas que se dedican al arrendamiento con opción de compra no pierden, desde el punto de vista del Impuesto y con independencia de que contablemente o a efectos de otros tributos así ocurra, su condición de existencias, pues realmente se quieren destinar a la venta que se producirá de manera diferida en el tiempo. La entrega de la vivienda por el promotor al arrendatario que la viene ocupando tiene la consideración de primera entrega y, por lo tanto, el arrendamiento con opción de compra será una operación sujeta y no exenta, tal y como establece la Ley al señalar que el arrendamiento

con opción de compra no estará exento cuando la entrega estuviera sujeta y no exenta al Impuesto.

Las cuotas de alquiler, en los contratos con opción de compra, que se exijan a partir del día 28 de octubre de 2009 en adelante, el tipo de gravamen del arrendamiento será del 7 ó del 4 por 100, en este último caso si se trata de viviendas protegidas, en lugar del 16 por 100.

Las cuotas exigidas antes de dicha fecha, originarán la correspondiente rectificación cuando se produzca la entrega del inmueble, siempre que una parte de las cuotas arrendaticias se consideren precio de la compraventa.

Nota: el texto completo de la consulta puede encontrarse en el siguiente enlace <http://petete.meh.es/Scripts/know3.exe/tributos/CONSUVIN/consulta.htm>