

# El IVA en las principales operaciones inmobiliarias



Myriam Pérez

## 1. Entregas de bienes inmuebles

- **Normativa: Artículos 20. Uno. 20º y 22º de la LIVA**
- Primera entrega de edificaciones:

Entregas por parte del promotor de construcción nueva o rehabilitación integral. Sujeta y no exenta de IVA (21% ó 10% si es vivienda).

No es primera entrega, la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

## 1. Entregas de bienes inmuebles

- Rehabilitación de edificaciones (concepto específico):
  - Más del 50% del coste total del proyecto sean obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas, obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
  - Coste total de las obras superen, bien el 25% del precio de adquisición, si ésta se hubiera efectuado dentro de los dos años anteriores, bien el valor de mercado de la edificación en el momento de iniciar la obra.
- Segundas y ulteriores entregas de edificaciones:  
 Entregas cuya edificación o rehabilitación ya ha sido previamente concluida. Sujetas y exentas de IVA, salvo renuncia. En caso de renuncia, aplica la regla de inversión del sujeto pasivo.

## 1. Entregas de bienes inmuebles

No aplica la exención:

- Entregas provenientes del ejercicio de opción de compra de un contrato de arrendamiento financiero.
- Entregas destinadas a su demolición para iniciar una nueva promoción urbanística.

- Entregas de terrenos:

Se consideran operaciones sujetas y exentas de IVA:

- Las entregas de terrenos rústicos y que no tengan la condición de edificables, y
- Las construcciones de cualquier naturaleza en ellos enclavadas, que sean indispensables para el desarrollo de una explotación agraria, y
- Los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.

Se consideran operaciones sujetas y no exentas de IVA: las entregas de solares o terrenos urbanizables o en curso de urbanización.

## 2. Inversión del sujeto pasivo

### **Normativa: Artículo 84.Uno e) y f) de la LIVA**

Se aplica en operaciones realizadas por empresarios y/o profesionales sujetas al IVA, cumpliéndose determinados requisitos y corresponde, en este caso, al destinatario-adquirente de la operación aplicar el mecanismo de auto repercusión de IVA.

Supuestos:

- Transmisión de inmuebles:
  - Proceso concursal
  - Entregas exentas con renuncia a la exención
  - Entregas en ejecución de garantía
  
- Ejecución de obras con o sin aportación de materiales.

## 2. Inversión del sujeto pasivo

### Requisitos de la renuncia a la exención:

- Acreditación de la condición de sujeto pasivo.
- Comunicación expresa del adquirente de la renuncia:
  - Condición de empresario o profesional.
  - Derecho a la deducción total o parcial del Impuesto y/o destino previsible.
  - Operación en el seno de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

### 3. Ejecuciones de obra

Se conceptúan como entregas de bienes, sujetas y no exentas de IVA, aquellas obras que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación e incluyan la entrega de materiales, cuyo coste represente >40% de la base imponible (*Artículo 8.Dos.1º de la LIVA*)

En caso contrario, se trata de prestaciones de servicios.

Distinción determinante para la regla de localización.

Tipo impositivo: 10% obras de construcción y/ rehabilitación viviendas  
21% resto de supuestos (locales comerciales, oficinas, parkings).

### 3. Ejecuciones de obra

Regla de inversión del sujeto pasivo, sólo aplica cuando concurren ciertas circunstancias (CV2583-12):

- El **destinatario** debe actuar con la condición de **empresario o profesional**.
- Las **operaciones** deben tener por objeto la **urbanización de terrenos** o la **construcción o rehabilitación de edificaciones** (*concepto art. 6 LIVA*).
- Las **operaciones** deben tener la naturaleza jurídica **de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales**, incluida la cesión de personal necesario para su realización
- Tales **operaciones deben ser consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el o los contratistas principales**

#### **4. Arrendamiento bienes inmuebles**

- **Normativa: Artículo 20.Uno. 23º de la LIVA**

Arrendamientos sujetos y exentos:

- ✓ Terrenos y construcciones agrarias destinadas a explotación finca rústica.
- ✓ Vivienda para uso habitual
- ✓ Garajes y anexos si se arriendan de forma conjunta con la vivienda

Arrendamientos sujetos y no exentos

- ✓ Locales de negocio
- ✓ Espacios para ferias, exposiciones
- ✓ Parkings independientes
- ✓ Vivienda uso turístico (con servicios hoteleros).
- ✓ Constitución de derechos de superficie

## 5. Permutas inmobiliarias

Contrato en el que ambas partes se obligan a dar una cosa a cambio de otra sin mediar precio en dinero (art 1538 Cc).

Supuestos típicos en el ámbito inmobiliario, permutas de:

- ✓ terrenos por viviendas futuras, garajes y/o locales
- ✓ terreno de un ayuntamiento por obra futura
- ✓ finca rústica integrada en un plan parcial urbanístico que va a ser expropiada por un ayuntamiento a cambio de unos derechos de aprovechamiento urbanístico correspondientes a un suelo de uso industrial
- ✓ Edificación ruínosa a demoler a cambio de una vivienda futura de nueva construcción, tras un proceso de rehabilitación integral.

## **5. Permutas inmobiliarias**

La permuta equivale a dos entregas independientes, gravadas de forma separada. Cada entrega será una operación sujeta a IVA, si se tiene la condición de empresario y/o profesional actuando en el ejercicio de su actividad.

-Devengo: La entrega inicial de los terrenos supone el devengo del IVA al conceptuarse como pago anticipado de la entrega de la futura construcción, y a su vez, se devenga el impuesto correspondiente a dicha construcción.

-Base imponible: en el pago a cuenta que se produce con la entrega del terreno a cambio de inmuebles a construir coincide con el valor acordado entre las partes sobre la edificación futura en el momento en el que se realiza la operación. No se recalcula aunque haya variación de valor durante el tiempo que transcurre desde la permuta hasta la entrega definitiva

-Resolución de la operación o modificación de la contraprestación no implica devolución de ingresos indebidos.

## 5. Permutas inmobiliarias

| Permutantes             | Tipo de operación | Sujeto a IVA                                     | Inversión sujeto pasivo         |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|
| Empresario ↔ Empresario | Solar ↔ Viviendas | Sí                                               | Sí                              |
| Particular ↔ Empresario | Vivienda ↔ Solar  | Solo la entrega del empresario está sujeta a IVA | No en la entrega del particular |
| Particular ↔ Particular | Vivienda ↔ Local  | No, tributa por TPO                              | No aplica                       |

**2ª edición ETL VAT Forum**  
*«Perspectivas Globales y Soluciones  
Locales»*

**¡Gracias a todos por  
vuestra atención!**

