

Tributos INFORM@

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

¿Cómo tributa la **compra-venta de inmuebles realizada por un sujeto pasivo del IVA?**

Respuesta

Cuando el transmitente es un empresario, profesional o arrendador y el inmueble que se transmite **está afecto a una actividad** empresarial, profesional o de arrendamiento.

La tributación en la compra-venta de inmuebles dependerá:

1. De la condición del transmitente y, en su caso, del adquirente.
2. De la naturaleza del inmueble que se transmite
3. De la operación que se realiza.

(Por la dificultad que presenta su tributación, sin perjuicio de intentar desarrollarlo, ofrecemos al final de esta página un cuadro resumen).

A. Entregas sujetas a IVA:

- a) Solares o terrenos en los que haya iniciado el proceso de urbanización.
 - b) Primeras entregas de edificaciones por el promotor (viviendas nuevas) en las condiciones establecidas en el [artículo 20.Uno.22º A](#) de la LIVA.
 - c) Entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, con los requisitos que reglamentariamente se establezcan o que vayan a ser objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.
- La entrega estará sujeta a IVA con independencia del destino que el adquirente le de al inmueble.
 - Cuanto la entrega se formalice en escritura pública tributará por la cuota variable de la modalidad de “Actos jurídicos documentados”.
 - **Tipo impositivo general del 1,5%** establecido en el [artículo 122-1](#) TRCAA.
 - Se aplicará sobre el valor del bien (base imponible) determinado conforme al [artículo 10.2](#) de la LITPAJD.



B. Entregas sujetas y exentas de IVA

- a) Fincas rústicas o terrenos en los que no se haya iniciado el proceso de urbanización
- b) Segundas entregas de edificaciones (inmuebles de segunda mano)

Podemos encontrarnos con **dos supuestos**:

1. Adquirente/comprador del inmueble es sujeto pasivo de IVA **CON derecho a la deducción total o parcial del IVA**

1.1. Transmisión de los inmuebles **CON renuncia a la exención** del IVA:

- 1.1.1. El vendedor debe ser sujeto pasivo de IVA. Es decir, deberá haber utilizado el inmueble en una actividad en la que repercuta IVA.
- 1.1.2. El comprador deberá destinar el inmueble a una actividad en la que tenga derecho a deducirse total o parcialmente el IVA que soporte. Si se destina en exclusiva a una actividad exenta (en la que no se repercute IVA), entonces no será posible hacer la renuncia y la venta tributará necesariamente por ITP.
- 1.1.3. Con la renuncia, la transmisión se realizará con IVA y, en tanto se formalice en escritura pública, tributará por la cuota variable de “Actos jurídicos documentados, al tipo impositivo ampliado del **2%** conforme al [artículo 122-2](#) del TRCAA sobre el valor del bien calculado conforme al artículo 10.2 de la LITPAJD citado.

1.2. Transmisión de los inmuebles **SIN renuncia a la exención** del IVA:

- 1.2.1. Cuando cumpliendo todos los requisitos para poder renunciar a la exención del IVA se opta por **no renunciar** a la exención del IVA.
- 1.2.2. La compra-venta quedaría sujeta a la modalidad de “Transmisiones patrimoniales onerosas”.
- 1.2.3. La cuota a pagar será el resultado de aplicar el **tipo impositivo reducido del 3%** recogido en el [artículo 121-3](#) del TRCAA, que se aplicará sobre el valor del bien calculado conforme al artículo 10.2 de la LITPAJD.



2. Adquirente/comprador del inmueble es sujeto pasivo de IVA **SIN derecho a la deducción total o parcial del IVA**

- Implica que todas las operaciones que realiza el adquirente no dan derecho a la deducción de las cuotas de IVA soportadas y, por lo tanto, no podrá solicitar la renuncia a la exención del IVA al realizar operaciones exentas en el ámbito interno.
- Tributarán por la modalidad de “Transmisiones patrimoniales onerosas” al tipo impositivo general establecido en el artículo 121.1 TRCAA (**8%** cuando el valor del inmueble no excede de 400.000 euros) y que se aplicará sobre el valor del bien calculado conforme al artículo 10.2 de la LITPAJD.

C. Transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial

Conforme al [artículo. 7.5.](#) de la LITPAJD las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, tributarán por la modalidad de “Transmisiones patrimoniales onerosas” al tipo impositivo general establecido en el artículo 121.1 TRCAA (8% cuando el valor del inmueble no excede de 400.000 euros) y que se aplicará sobre el valor del bien calculado conforme al artículo 10.2 de la LITPAJD.

¿Cómo se realiza la renuncia?

- La entrega del inmueble ha de estar exenta de IVA y sujeta a Transmisiones patrimoniales al amparo de lo previsto en artículo 7.5 de la **LITPAJD**.
- La LIVA permite la renuncia a la exención del IVA, de manera que la operación tributará por IVA y actos jurídicos documentados **no** tributará por Transmisiones patrimoniales onerosas.



¿Cuáles son esos requisitos?

Los requisitos se han de cumplir **todos y cada uno**. Si falta alguno de ellos, no podrá renunciar a la exención del IVA

⇒ El **transmitente**:

- Tiene que ser sujeto pasivo de IVA.
- Tiene que comunicar al adquirente la renuncia a la exención del IVA de manera fehaciente. Pueden realizar estas comunicaciones en la escritura de compraventa (artículo 20.Dos LIVA)

⇒ El **adquirente**

- Tiene que ser igualmente sujeto pasivo de IVA.
- A de actuar en relación a dicha operación como empresario o profesional.
- Tiene que tener derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado.

| Transmitente particular | Transmitente sujeto pasivo IVA | | | | |
|------------------------------------|---|---|---|---|--|
| TPO 8 % (hasta 400.000€) | sujeto a IVA (NO exento) solares, primeras entregas edificaciones... | sujeto a IVA y exento terrenos rústicos, segundas entregas de edificaciones... | | | inmuebles incluidos en la totalidad del patrimonio empresarial |
| | AJD | renuncia a la exención AJD | NO renuncia a la exención TPO | NO cumple requisitos para renunciar TPO | TPO |
| | 1'5 % | 2 % | 3 % | 8 % (hasta 400.000€) | 8 % (hasta 400.000€) |

Observaciones:

- ⇒ El obligado tributario o sujeto pasivo del impuesto, en todos los casos, será el adquirente del inmueble.
- ⇒ El IVA es un impuesto que no está cedido a las CCAA. Cualquier duda sobre la sujeción o no a este impuesto o sobre los requisitos para poder renunciar a la exención deberá consultarla en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT).



Abreviaturas:

TPO Transmisiones patrimoniales onerosas.

AJD Actos jurídicos documentados.

OS Operaciones societarias.

LITPAJD Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

RITPOAJD Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

TRCAA Decreto legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos.

LIVA Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.