

## ¿CUÁNDO SE APLICA LA INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN LA VENTA DE INMUEBLES (naves industriales, locales comerciales)?

Para poder aplicar la inversión del sujeto pasivo en la venta inmuebles, tenemos que irnos a la letra "e" del artículo 84.1.2º de la Ley de IVA (LIVA), donde quedan recogidos los supuestos en los que se podrá utilizar la inversión del sujeto pasivo:

- Las entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal:
  - ✓ Para poder aplicar la **inversión del sujeto pasivo en este caso**, deben cumplirse que la operación vaya por IVA y que ambos sujetos intervinientes en la operación sean sujetos pasivos del IVA.
  - ✓ Los bienes inmuebles que forman parte del proceso concursal podrán transmitirse aplicando la inversión del sujeto pasivo **cuando se trate de terrenos urbanizados o en curso de urbanización o cuando se produzca la renuncia a la exención**, como por ejemplo, de terrenos rústicos. Además, también se aplicará incluso aunque se trate de una primera transmisión, cuando quien transmite es la entidad concursada.
- Las entregas exentas a las que se refieren los apartados 20º y 22º del artículo 20 de la LIVA, en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.
  - ✓ La LIVA recoge varios supuestos en los que se podrá ejercer la renuncia, por parte del transmitente, de la exención del IVA en la adquisición de inmuebles, como por ejemplo:
    - En la venta de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables, así como de terrenos no edificables en los que existan construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas.
    - En la segunda o ulterior transmisión de una edificación, cuya construcción o rehabilitación esté terminada, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas.

Esto significa que la venta de inmuebles de segunda mano no tributará, de entrada, por IVA, si no, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

Están sujetas y no exentas las primeras entregas o transmisiones que realice el promotor tras la construcción de la edificación, pero no las posteriores transmisiones.

No tendrá la consideración de 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 a compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

Será también primera entrega la que resulte tras un arrendamiento con opción de compra una vez que se ejercite, concertado por el promotor.

- Las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, entendiéndose 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.

- ✓ Como ya ocurre en los casos anteriores, adquirente y transmitente tienen que ser sujetos pasivos de IVA, debe ser una primera entrega de inmueble (si fuese una segunda, nos iríamos al supuesto anterior) cuya construcción o rehabilitación haya finalizado, con previa renuncia a la exención del IVA y la transmisión del inmueble debe producirse en ejecución de garantía, en dación en pago o subrogándose en la obligación del saldar la deuda.
- ✓ En todos estos supuestos, el destinatario de la factura deberá autorrepercutirse el IVA y se lo deducirá (si tiene derecho), sin necesidad de emitir autofactura.

En todos estos supuestos, además, transmitente y adquirente deberán ambos ser considerados sujetos pasivos del impuesto.

  
 Agencia Tributaria

**Coordinación IVA/ITP (TPO y AJD)**

Tipo de operaciones	IVA	TPO	AJD-DN <sup>1</sup>
<b>➤ Transmisión de terrenos (artículo 20.Uno.20<sup>o</sup> y Dos, Ley 37/1992)<sup>2</sup></b>			
<b>a) Terrenos edificables</b> (solares y terrenos aptos para la edificación) <b>y determinados terrenos no edificables</b> (terrenos urbanizados y en curso de urbanización; terrenos transmitidos junto con edificaciones en curso o terminadas cuya entrega esté sujeta y no exenta de IVA).....	Sí	No	Sí
<b>b) Terrenos no edificables</b> (rústicos, incluidas construcciones agrarias; no edificables con construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas; parques, jardines y viales de uso público)..... • Si se renuncia a la exención.....	Exento Sí	Sí No	Cuota fija Sí
<b>➤ Transmisión de edificaciones (artículo 20.Uno.22<sup>o</sup> y Dos, Ley 37/1992)</b>			
<b>a) Edificaciones en construcción</b> .....	Sí	No	Sí
<b>b) Edificaciones terminadas</b> (incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas) • <b>Primera transmisión</b> (realizada por el promotor)..... <i>No se considera primera transmisión:</i> 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 arrendatarios sin opción de compra u otros titulares de derechos reales de goce o disfrute, salvo que el adquirente del inmueble sea quien lo utilizó durante el referido plazo..... • Si se renuncia a la exención.....	Sí Exento Sí	No Sí No	Sí Cuota fija Sí
• <b>Segunda transmisión y siguientes</b> ..... • Si se renuncia a la exención..... <i>No se aplica la exención a:</i> Las entregas de edificaciones en el ejercicio de la opción de compra; entregas de edificaciones para su rehabilitación; entregas de edificaciones para su demolición; segunda entrega tras resolución de la primera..... <i>A efectos de primeras o ulteriores transmisiones, no tienen la consideración de entregas las transmisiones de edificaciones comprendidas en una transmisión global no sujeta al IVA.</i>	Exento Sí	Sí No	Cuota fija Sí
<b>➤ Arrendamientos y Derechos reales (artículo 20.Uno.23<sup>o</sup>, Ley 37/1992)</b>			
<b>a) Terrenos</b> ..... • <i>No se aplica la exención a:</i> (terrenos con construcciones para actividades de ganadería independiente; terrenos para estacionamiento de vehículos; terrenos para depósito o almacenaje de mercancías o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial; arrendamiento de terrenos con opción de compra; arrendamiento de terrenos para exposiciones o publicidad).....	Exento Sí	Sí No	Cuota fija Sí
<b>b) Edificaciones, excepto viviendas</b> (locales comerciales, plazas de garaje autónomas e independientes de la vivienda; oficinas, etc.).....	Sí	No	Sí
<b>c) Viviendas</b> (se incluyen garajes, anexos y bienes muebles arrendados conjuntamente)..... • <i>No se aplica la exención a:</i> (arrendamientos con opción de compra; viviendas amuebladas con prestación de servicios hoteleros; viviendas para ser subarrendadas, salvo si el subarriendo se realiza por Entidades Gestoras de Programas Públicos o entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas en el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades; edificios asimilados a viviendas).....	Exento Sí	Sí No	Cuota fija Sí
<b>d) Derechos reales</b> (sobre terrenos y viviendas)..... • <i>No se aplica la exención a:</i> ..... ✓ Derecho de goce o disfrute (art. 20.Uno.23 <sup>o</sup> , letra h') ✓ Derecho de superficie	Exento Sí	Sí No	Cuota fija Sí

<sup>1</sup> La modalidad Actos Jurídicos Documentados del ITP y AJD, Documentos Notariales, comprende: Cuota fija y Cuota variable.

<sup>2</sup> Desde el 1 de enero de 2015 se suprime la exención aplicable a las entregas y adjudicaciones de terrenos realizadas entre la Junta de Compensación y los propietarios de aquellos.