

NUMERO DE CONSULTA NO VINCULANTE: NV0007-09

ÓRGANO: Dirección General de Tributos

FECHA DE SALIDA:

NORMATIVA: Ley 37/1992, art. 4 uno, art. 5 uno d), art. 20 uno 22º y art. 91; RDL 1/1993, art. 7.5 y art. 31.2; Ley 13/1997, art. Catorce.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

La consultante está en trámites para la adquisición de un piso de nueva construcción.

CUESTIÓN PLANTEADA:

¿Debe tributar dicha adquisición por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en particular, por el concepto transmisiones patrimoniales onerosas?

CONTESTACIÓN COMPLETA:

El artículo 4, apartado Uno, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido establece que: *“estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional.”*

Por su parte, el artículo 5, apartado Uno, letra d), de la misma Ley establece que tienen la condición de empresarios o profesionales:

d) Quienes efectúen la urbanización de terrenos o la promoción, construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas, en todos los casos, a su venta, adjudicación o cesión por cualquier título, aunque sea ocasionalmente.

Por su parte, el artículo 7.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece que:

“No estarán sujetas al concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido”.

Por tanto, considerando que, según se califica por la interesada, se trata de la adquisición de un “piso de nueva construcción”, y quien transmite es el propio constructor o promotor, la operación se encontrará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y no al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

No obstante, si la operación, aunque sujeta al IVA, se encontrara exenta en dicho impuesto por tratarse de una segunda o ulterior entrega de edificaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 20.º de la citada Ley 37/1992, sí se encontraría sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados.

Por tanto, para determinar la tributación procedente por uno u otro impuesto habrá que estar a si la compraventa del “piso de nueva construcción” en cuestión se trata de una primera o de segunda y ulterior entrega de una edificación.

A tal efecto, se considerará primera entrega, tal y como establece el citado artículo 20.º de la ley 37/1992, *“la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, 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 de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones”*.

En el caso de que, por las circunstancias concurrentes en la compra del piso nuevo, se trate de una primera entrega de edificación sujeta y no exenta en el IVA, el tipo de gravamen aplicable por el citado Impuesto será del 7%, según lo dispuesto en el artículo 91 de la Ley 37/1992, por tratarse de *“una construcción apta para servir de vivienda”*, salvo en el caso de que la vivienda se califique administrativamente como de protección oficial, en cuyo caso, resultará aplicable el tipo superreducido del 4%.

Dicha operación sujeta a IVA tributará también por la modalidad de “actos jurídicos documentados” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si se documenta en escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aplicándose el tipo de gravamen del 0,1%, si se trata de la adquisición de la vivienda habitual, y del 1%, en los demás casos, por aplicación de lo dispuesto en el artículo Catorce de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, del Tramo Autonómico del IRPF y restantes tributos cedidos.

Por su parte, si la adquisición del piso hubiera de calificarse como segunda entrega de edificación, tributaría por el concepto de “transmisiones patrimoniales onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados, resultando aplicable el tipo de gravamen del 7%, de conformidad con lo previsto en el artículo Trece de la mencionada Ley 13/1997, de 23 de diciembre, salvo que se trate de una vivienda de protección oficial de régimen especial o que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa o de un discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100, en cuyo caso, se aplicará el tipo del 4 %.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada en el escrito de consulta, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas o que concurrieran efectivamente, y que pudieran tener relevancia en la determinación de la verdadera naturaleza de la operación y de sus consecuencias fiscales, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa.