

10Minutos

Construcción e Inmobiliario

LANDWELL
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Abogados y Asesores Fiscales

Nuevo tratamiento a efectos del IVA para el arrendamiento de viviendas con opción de compra

El promotor no perderá su derecho a la deducción de la totalidad del IVA soportado

En el siguiente 10Minutos se analizan las claves de la resolución de la Dirección General de Tributos V2509-09, del pasado 12 de noviembre.

- La caída de la demanda de vivienda nueva lleva a muchas compañías promotoras a tomar la decisión de destinar las viviendas en stock al arrendamiento con opción de compra.
- La prestación por la sociedad inmobiliaria del servicio de arrendamiento con opción de compra se configurará como exenta o no del IVA en función de si la entrega posterior de la vivienda queda a su vez exenta o no del impuesto [i.e. la exención en IVA del arrendamiento de viviendas con opción de compra dependerá de si la transmisión futura de la vivienda será considerada segunda o ulterior entrega de una edificación a efectos de este impuesto].
- A los efectos anteriores, el cambio de afectación a la actividad de arrendamiento de las viviendas inicialmente destinadas a la venta podría determinar la realización por la promotora de un “autoconsumo interno” de bienes [transmisión a efectos de IVA que “consumiría” la primera entrega de las edificaciones].
- Lo anterior determinaría que **i)** la actividad de arrendamiento con opción de compra de las viviendas resultaría exenta del IVA [pues la transmisión futura de las viviendas resultará exenta por ser segunda entrega], por lo que **ii)** el IVA soportado en la adquisición del suelo y construcción de las viviendas no sería deducible.
- Al objeto de evitar el elevadísimo coste que la anterior operativa suponía para las empresas promotoras, en su reciente resolución vinculante la DGT cambia el criterio mantenido hasta la fecha y pasa a considerar que el acto por el cual el promotor afecta en bloque a la actividad de arrendamiento con opción de compra unas viviendas que inicialmente estaban destinadas a la venta no implicará la realización de una operación interna que “consume” la primera entrega a efectos IVA, manteniendo el promotor íntegramente su derecho a la deducción de la totalidad del IVA soportado en la adquisición del suelo y en la construcción de dichas edificaciones.
- Para la aplicación de la anterior conclusión, la DGT entiende que **ha de deducirse con claridad que la intención de la sociedad promotora es llevar a cabo en última instancia la venta, adjudicación o cesión de las viviendas, no su arrendamiento**

permanente o prolongado en el tiempo, sin que sea relevante en este sentido el tratamiento

Este 10Minutos ha sido elaborado por Antonio Sánchez Recio, socio de Landwell-PwC, y por José Luis Lucas Chinchilla, asociado senior de Landwell-PwC.

Para más información:

Departamento de comunicación PwC
José Manuel Paredes
+34 91 568 43 03