

EXÁMEN DE ALGUNAS CUESTIONES DE FISCALIDAD INMOBILIARIA EN EL IVA

1. LAS COMUNIDADES DE BIENES COMO SUJETOS PASIVOS DEL IVA.

- La deducibilidad de cuotas en sede de la comunidad cuando la factura ha sido emitida a los comuneros.
- La transmisión de inmuebles entre comuneros y a terceros

2. AUTOCONSUMOS EXTERNOS.

- Arrendatario que cesa actividad y abandona obras en local arrendado en poder del arrendador.
- Desafectación de vivienda inicialmente destinada íntegramente a actividad profesional.

3. DEDUCIBILIDAD CUOTAS SOPORTADAS EN SUMINISTROS DE VIVIENDA PARCIALMENTE AFECTA.

- La doctrina de la DGT
- TEAC Resolución R.G. 6654/2022 de 19/7/2023

4. MODIFICACIÓN DEL PORCENTAJE DE AFECTACIÓN DE VIVIENDA INICIALMENTE DESTINADA A ACTIVIDAD PROFESIONAL.

5. TIPO REDUCIDO DEL 10% PARA EJECUCIONES DE OBRA DE RENOVACION O REPARACIÓN EN VIVIENDAS.

- Determinación en caso de que las actuaciones de ejecución de obra son subcontratadas a terceros.
- Incorrecta fijación del tipo impositivo: imposibilidad de rectificar. DGT V0624-23

6. PROMOTORA QUE DESTINA A ALQUILER SIN OPCIÓN DE COMPRA PISOS INICIALMENTE DESTINADOS A SU VENTA: LA "AFECTACIÓN SOBREVENIDA"

A) AUTOCONSUMO DE BIENES.

- Concepto de sectores diferenciados.
- Autoconsumo art. 9.1º.c) LIVA
- Tribunal Supremo Sentencia de 19/05/2014. Rec. nº 5263/2011: para que exista autoconsumo no es necesario que coexistan de forma simultánea dos sectores diferenciados de actividad
- Base imponible del autoconsumo:
 - ✓ TEAC 18/02/21 R.G. 6263/2017
 - ✓ DGT V1334-16
 - ✓ TEAC 18/12/2019 R.G. 00961/2019
 - ✓ DGT V4025-23
- Devengo del autoconsumo
 - ✓ Tribunal Supremo Sentencia de 19/05/2014. Rec. nº 5263/2011
 - ✓ TEAC Resolución de 21/07/2009. R.G. 01678/2006
- Tipo impositivo del autoconsumo.

B) LA TRANSMISIÓN POSTERIOR DE LA VIVIENDA PREVIAMENTE ARRENDADA SIN OPCIÓN DE COMPRA.

- El concepto de “*utilización ininterrumpida*”.
 - ✓ DGT V2314-22
 - ✓ DGT V2126-15
- Examen de la exención de la transmisión.
- Examen de la regularización única por entrega de un bien de inversión durante el período de regularización. TEAC 19/12/2007: en qué autoliquidación debe consignarse.

7. SUPUESTOS DE DEDUCCIÓN DE IVA SOPORTADO EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES DE INVERSIÓN Y TRANSMISIÓN POSTERIOR EXENTA EN EL PERÍODO DE REGULARIZACIÓN.

8. NO SIEMPRE LOS INMUEBLES SON BIENES DE INVERSIÓN: EMPRESA DEDICADA A LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES.

- DGT V1080-20.

9. LAS MEJORAS: SU CONSIDERACIÓN COMO BIENES DE INVERSIÓN

- DGT V0688-20.

10. AFECTACIÓN DE LOCAL EN ARRENDAMIENTO A ACTIVIDAD PROFESIONAL.

11. PROMOCIÓN INMOBILIARIA PARA LA CUAL, DESDE EL COMIENZO, EXISTE LA INTENCIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR DE DESTINAR LAS VIVIENDAS A SU ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN DE COMPRA: LA “AFECTACIÓN INICIAL”

- Distinción con la “*afectación sobrevenida*”. Circunstancias que deben concurrir para calificarse como tal.
- Tratamiento general. DGT V0096-12
- Fijación errónea del destino previsible. Procedimiento de regularización. DGT V0207-14
- Fijación correcta del destino previsible como arrendamiento exento de la vivienda. Una vez iniciado el arrendamiento exento se inicia un arrendamiento con servicios complementarios. Procedimiento de regularización. DGT V1549-18

12. DEDUCCIÓN DE CUOTA SOPORTADA EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA REALIZANDO PREVIAMENTE ARRENDAMIENTO DE LOCALES: DEDUCIBILIDAD DE LA CUOTA SOPORTADA EN LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA.

- TEAC Resolución 00/1656/2005, de 13 de junio de 2007

13. INMUEBLE PROMOVIDO Y DESTINADO AL ARRENDAMIENTO. VENTA POSTERIOR. ¿INCLUSIÓN EN CÁLCULO DE PRORRATA?

- DGT V0478-21

14. DESMEMBRAMIENTO DEL DOMINIO. RENUNCIA A LA EXENCIÓN EN CASO DE TRANSMISIÓN.

- DGT V3830-15.

15. TRIBUTACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL CON OPCIÓN DE COMPRA.

16. ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE VIVIENDAS REALIZADO POR EL PROMOTOR DE LA VIVIENDA Y POSTERIOR TRANSMISIÓN DE LA MISMA

17. ELIMINACIÓN DE LA INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO A ARRENDADORES NO ESTABLECIDOS.

- Concepto de establecimiento permanente para arrendadores no establecidos: no modificación del criterio de la DGT.
- Cambio normativo a partir del 1/1/2013: eliminación de la inversión del sujeto pasivo.
- La deducción de las cuotas soportadas con anterioridad al cambio normativo. DGT V0869-23

18. LAS TRANSMISIONES DE UNIDADES ECONÓMICAS AUTÓNOMAS

A) Análisis del concepto a través de algunos casos:

- DGT V0900-23
- TEAC 21/11/2022 R.G. 05260/2020.
- V2471-17
- DGT V0922-23
- TEAR BALEARES 22/03/23 R.G. 07/00527/2021

B) Ejemplo práctico.

19. LA PRUEBA DE LA TERMINACION DE EDIFICACIONES.

- TEAC 16/12/2021 R.G. 0655/2019.

20. ¿ES IMPRESCINDIBLE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD PARA LA APLICACIÓN DEL TIPO REDUCIDO DEL 10 POR 100 EN LA ENTREGA DE UNA VIVIENDA?

- DGT V0855-23
- TEAC 21/05/2021 R.G. 0972/2018.

21. REQUISITO CUALITATIVO DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN: TRATAMIENTO DE LAS OBRAS ANÁLOGAS.

- TEAC 21/11/2022 R.G. 5745/2020.

22. LA DEDUCCIÓN DEL IVA SOPORTADO: ¿PRORRATEO POR PERÍODOS DE ALQUILER?

- DGT V0262-22
- Sentencia TSJ Baleares 19/02/2020.
- Sentencia TSJ Baleares 24/03/2021.
- Tribunal Supremo: 23/11/2020 y 25/11/2020.

24. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES DE EJECUCIÓN FORZOSA.

25. LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA “ESCALONADA”: ENTREGA DE SOLAR Y CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA CON LA MISMA ENTIDAD. TIPO IMPOSITIVO APLICABLE A LA OPERACIÓN.

- DGT V0508-23
- DGT V0393-23

26. OPERACIÓN QUE INICIALMENTE SE HA SUJETADO A IVA Y LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA AUTONÓMICA ENTIENDE QUE PROCEDE TRIBUTACIÓN POR LA MODALIDAD DE “TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS” DEL ITP Y AJD.

27. LA INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN LAS EJECUCIONES DE OBRA INMOBILIARIAS.