

SEMINARIO

FISCALIDAD INMOBILIARIA DEL IVA

Vía internet en directo y, además, disponible en diferido durante tres meses

Ponente

Don Vicente Arbona Más

Técnico de la AEAT y licenciado en Ciencias Empresariales

Objetivos

Analizar la fiscalidad inmobiliaria del IVA.

Programa

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 renovación 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"

❖ 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

❖ 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. 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

❖ **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

❖ **Ejemplo práctico**

19. La prueba de la terminación 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: ¿prorratao 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

23. Procedimientos administrativos y judiciales de ejecución forzosa

24. 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

25. 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

26. La inversión del sujeto pasivo en las ejecuciones de obra inmobiliarias



Envíe por email a info@servidar.com ✉ o fax **912 184 249**

Nuestro teléfono ☎ **912 184 798** y vía web www.servidar.com

Fiscalidad inmobiliaria del IVA

- **Fecha en directo de la emisión:** 5 de octubre de 2023
- **Horario en directo:** 16.30 a 19.30 horas, una hora menos en Canarias
- **Lugar:** Videoconferencia vía internet en **directo** y disponible en **diferido 3 meses**
- **Importe, precio especial para Vd.: 58 €**

Apellidos _____ Nombre _____

Empresa _____ CIF _____ Cargo _____

Calle _____

CP _____ Localidad _____ Provincia _____

Tel _____ Fax _____ e-mail _____

Email para envío de factura _____

Email para envío de publicidad _____

FORMA DE PAGO

- Por transferencia a la cuenta de la **Caixa N.º** ES83 2100 5192 3722 0016 1815
Por favor, indicar en la transferencia nombre del asistente y teléfono
- Talón nominativo a nombre de Escuela de Negocios DAR a enviar por correo
- Cargo en cuenta N.º _____
- Tarjeta: N.º _____ Vto.: _____

PROTECCIÓN DE DATOS: le informamos que los datos personales y dirección de correo electrónico del interesado, serán tratados bajo la responsabilidad de ESCUELA DE NEGOCIOS DAR S.L.U para el envío de comunicaciones sobre nuestros productos y servicios y se conservarán mientras exista un interés mutuo para ello. Los datos no serán comunicados a terceros, salvo obligación legal. Le informamos que puede ejercer los derechos de acceso, rectificación, portabilidad y supresión de sus datos y los de limitación y oposición a su tratamiento dirigiéndose por Email: info@servidar.com

**Escuela de Negocios DAR, SLU – B35578673 -Avda. Escaleritas, 52 C Local 37 A
35011 Las Palmas de Gran Canaria**