

FISCALIDAD INMOBILIARIA

Lo puede ver en directo y en modo grabación vía internet

6 horas de análisis de las operaciones inmobiliarias impartido en dos tardes

Ponente

Don Vicente Arbona Más

Técnico de la AEAT en Ibiza

Objetivo

Analizar las operaciones inmobiliarias en el IVA y su relación con otros impuestos. El IGIC es idéntico al IVA en estas operaciones.

Programa

PRIMERA PARTE. EXENCIÓN DEL IVA EN LAS ENTREGAS DE EDIFICACIONES

1. Cuestión previa: delimitación IVA versus ITP
2. Regulación de la exención: art. 20, uno, 22º LIVA
3. Ejemplos introductorios exención entrega edificaciones
4. Promotora que destina a alquiler sin opción de compra pisos inicialmente destinados a su venta: la *"afectación sobrevenida"* a arrendamiento:
 - a. Doctrina de la DGT con relación a estas operaciones
 - b. Ejemplo de autoconsumo en caso de arrendamiento de vivienda sin opción de compra.
 - c. Doctrina de la DGT con relación a la posterior transmisión de la vivienda previamente arrendada sin opción de compra
 - d. Criterio inicial
 - e. Criterio actual
 - f. Ejemplos del tratamiento de la posterior transmisión de la vivienda arrendada.
 - g. Delimitación del concepto de *"utilización ininterrumpida"*
5. Promotora que destina a alquiler con opción de compra pisos inicialmente destinados a su venta: la *"afectación sobrevenida"* a arrendamiento:
 - a. Tratamiento general del arrendamiento con opción de compra de un bien
 - b. Tratamiento del arrendamiento con opción de compra antes del ejercicio o compromiso de ejercicio de la opción de compra:
 - La fiscalidad de las cuotas en un contrato de arrendamiento con opción de compra depende del tratamiento de la posterior entrega
 - El arrendamiento con opción de compra no agota la primera entrega
 - Inexistencia de autoconsumo en el momento del arrendamiento
 - Tipo impositivo aplicable a los arrendamientos con opción de compra
 - c. Tratamiento de la *"opción de compra"*
 - d. Ejemplo: promotora que formaliza con un cliente un contrato de arrendamiento de vivienda de nueva promoción que incorpora una opción de compra
 - e. Otras cuestiones relativas a la fiscalidad del arrendamiento con opción de compra
6. Otras cuestiones relativas a la exención de la entrega de edificaciones:
 - a) Cualidad de *"edificación"* de las pistas de tenis, piscinas, etc....
 - b) Tratamiento de la entrega de los terrenos en que se hallan enclavadas las edificaciones. Especial referencia a las viviendas unifamiliares
 - c) Entrega de edificaciones *"en construcción"*
 - d) Entrega de edificaciones *"que sean objeto de demolición"*
 - e) Entrega de edificaciones en ejercicio de una opción de compra derivada de un contrato de arrendamiento financiero

SEGUNDA PARTE. ADQUISICIÓN (CONSTRUCCIÓN) DE VIVIENDAS CON LA INTENCIÓN DE DESTINARLAS AL ARENDAMIENTO: LA "AFECTACIÓN INICIAL" AL ALQUILER. LA DEDUCCIÓN DE CUOTAS SOPORTADAS EN FUNCIÓN DEL "DESTINO PREVISIBLE"

1. El artículo 99. Dos LIVA: el "*destino previsible*"
2. Destino previsible de la adquisición de una vivienda: doctrina de la DGT, del TEAC y de los TSJ
3. Carga de la prueba del destino previsible de la vivienda distinto del arrendamiento exento o de la segunda o ulterior entrega exenta. ¿Sobre quién recae la carga de la prueba? Elementos de prueba
4. Forma de regularizar la deducción improcedente del IVA soportado en la adquisición de la vivienda
5. Momento en el que debe evaluarse el destino previsible de los bienes adquiridos a los efectos de tener el derecho a la deducción del IVA soportado en la adquisición
6. Procedimiento de regularización del IVA soportado en la adquisición de la vivienda que no ha sido inicialmente deducido cuando la vivienda posteriormente se arrienda con sujeción y no exención a IVA. Criterio de la DGT
7. Especial vigilancia de la caducidad del derecho a deducir
8. Adquisición de vivienda realizando previamente arrendamiento de locales. La regla de la "prorrata especial" como elemento delimitador del "*destino previsible*"
9. Ausencia de autoconsumo en caso de que la vivienda haya sido promovida por el arrendador
10. Delimitación del concepto de "*utilización ininterrumpida*" en caso de que la vivienda haya sido promovida por el arrendador

TERCERA PARTE. LA REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES

1. Concepto de obras de rehabilitación de edificaciones. El art. 20. Uno. 22º. B) LIVA.
2. El requisito cualitativo:
 - a. Tipología de obras
 - b. Obras análogas y conexas, faltando las estructurales puras, pueden ser obras de rehabilitación
 - c. Obras de ampliación de la superficie construida
3. El requisito cuantitativo
4. Efectos derivados de calificar unas obras como de rehabilitación
5. Elementos probatorios para decidir la existencia de rehabilitación
 - a. ¿A quién compete la carga de la prueba?
 - b. Elementos de prueba conforme a la doctrina de la DGT:
 - Informe de técnico facultativo competente
 - La licencia urbanística
 - El proyecto técnico
 - Documentación para la liquidación provisional y definitiva del ICIO
 - El presupuesto de las obras y facturas de las obras efectivamente realizadas

CUARTA PARTE. TIPOS IMPOSITIVOS APLICABLES A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

1. Tipos impositivos aplicables a la entrega de edificaciones
 - a. Tipo impositivo aplicable a la entrega de edificios aptos para su utilización como vivienda:
 - Concepto de "vivienda"
 - Delimitación del concepto "edificios aptos para su utilización como vivienda"
 - Concepto de "anexos" a la vivienda

- Adquisición de vivienda y plazas de garaje
- b. Tipo impositivo aplicable a la entrega de otras edificaciones

2. Tipo impositivo aplicable a las ejecuciones obra

QUINTA PARTE. ARRENDAMIENTOS

1. Arrendamientos de viviendas. Examen de los requisitos para su exención.
2. Muy breve referencia al arrendamiento vacacional
3. Arrendador de vivienda vacacional no establecido en el TAI. Doctrina del TEAC y de la DGT respecto a la existencia de "establecimiento permanente". Arrendamiento de la vivienda a empresa comercializadora. Inversión del sujeto pasivo. La deducibilidad de las cuotas soportadas por el propietario arrendador
4. Tipo impositivo arrendamiento parking de un hotel. Criterio de la DGT
5. Indemnizaciones vinculadas a los arrendamientos

SEXTA PARTE. EL URBANIZADOR "OCASIONAL" DE TERRENOS. SU CUALIDAD DE EMPRESARIO A EFECTOS DE IVA

1. Requisitos para ser considerado empresario. Naturaleza de los costes de la urbanización del terreno que debe de asumir
2. La fiscalidad de la junta de compensación fiduciaria. La inversión del sujeto pasivo. Examen de la tipología de derramas

SEPTIMA PARTE. EXENCIÓN DEL IVA EN LAS ENTREGAS DE TERRENOS

1. Entrega de terrenos no edificables
2. Entrega de terrenos "*en curso de urbanización*". Examen del concepto.
3. Entregas de terrenos en los que existan edificaciones. Especial referencia a las construcciones "*paralizadas, derruidas o ruinosas*"
4. Cuadro resumen partes sexta y séptima del programa

OCTAVA PARTE. RENUNCIA A LAS EXENCIONES EN EL IVA DE LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS

NOVENA PARTE. LA INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN LAS EJECUCIONES DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN/REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES

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

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

Seminario Fiscalidad inmobiliaria

- **Fecha:** 23 y 29 de octubre de 2019. Seis horas en dos sesiones
- **Lugar:** Videoconferencia vía internet en directo y se graba para volver a verla durante dos meses
- **Horario:** 16.30 a 19.30 horas, una hora menos en Canarias
- **Derecho de uso y difusión propiedad de Escuela de Negocios DAR SLU**
- **Importe, precio especial: 75 €**

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 nº** 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: ES _____

- ☐ Tarjeta: nº _____ 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 11 - 35011 Las Palmas de GC