

TRATAMIENTO DEL IVA EN LA UNIFICACIÓN DE DOS OFICINAS PARA CONVERTIRLAS EN VIVIENDA DESTINADA A LA VENTA

(Consulta DGT V3499-13, 2 de diciembre)

Consulta vinculante del 2 de diciembre de 2013, referente al tratamiento que debe darse en el Impuesto sobre el Valor Añadido a las obras de unificación de dos oficinas para convertirlas en vivienda y proceder a su posterior venta, y en concreto qué tipo impositivo corresponde a las obras, la procedencia o no del supuesto de inversión del sujeto pasivo, y el tipo aplicable a la entrega posterior de la vivienda.

La Dirección General de Tributos da respuesta y señala:

a) Tipo aplicable a las obras:

Si se concluye que son de rehabilitación, tributarán al tipo reducido del 10 por 100, y para determinar si se está ante este tipo de obras habrá que cumplir dos requisitos:

- **Cualitativo:** Que se entiende cumplido cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación (será necesario disponer de suficientes elementos de prueba que acrediten la naturaleza de las obras proyectadas, como dictámenes de profesionales habilitados o calificación del proyecto por el Colegio profesional competente).
- **Cuantitativo:** El coste total de las obras o el coste del proyecto de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo. En este caso, la edificación sobre la que se realizan las obras se adquirió hace más de 2 años, lo que indica que, a efectos de valorar dicho requisito cualitativo, se estará al valor de mercado de la edificación en el momento de inicio de las obras.

b) Posibilidad de proceder a la inversión del sujeto pasivo:

Indica el órgano consultivo que de acuerdo con lo ya señalado en su consulta vinculante de 27 de diciembre de 2012, de concluirse que las obras llevadas a cabo por la misma son obras de rehabilitación de edificaciones en los términos señalados en la misma, se estará ante el supuesto de inversión del sujeto pasivo a que se refiere el artículo 84.Uno.2º f) LIVA.

c) Tributación de la posterior entrega de la vivienda:

Si han sido consideradas como obras de rehabilitación, la transmisión posterior se considerará primera entrega, no resultando aplicable la exención del artículo 20.Uno 22º LIVA y tributará al 10 por 100. En caso de que las obras no se consideraran de rehabilitación, se

estaría ante una segunda entrega de edificaciones exenta del Impuesto. Por último, si el destino de la vivienda es su venta posterior y las obras se califican de rehabilitación en los términos señalados, las cuotas soportadas por la realización de tales obras serán deducibles.

f) Si el edificio se destina arrendamiento (sin opción de compra) en lugar de venta:

Ello supondrá la existencia del supuesto de autoconsumo previsto en la Ley del Impuesto por cuanto tiene lugar el paso de bienes del ciclo de explotación al inmovilizado. Si se parte de la hipótesis de que las obras realizadas en la edificación se califican de rehabilitación, dicho autoconsumo determinará que la entidad deba consignar en la declaración-liquidación correspondiente el Impuesto devengado que no resultará deducible en cuantía alguna ya que el arrendamiento de edificaciones para uso exclusivo como vivienda se encuentra exento y, por tanto, no es una operación que origine el derecho a la deducción.

Normativa aplicable: artículos 5, 6, 84.UNO 2º f), 91.Uno 3 1º, y 20.Uno 3 1º (Ley 37/1992).

FIDE