

Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA**Comunidad de Madrid**

CUESTIONES SUSCITADAS EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN FISCAL DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA JÓVENES MENORES DE 35 AÑOS DEL PLAN DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Se ha recibido escrito de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en relación con el régimen fiscal de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes menores de 35 años del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

En contestación al citado escrito se emite el siguiente

INFORME

1) Cuestiones competenciales.

Las cuestiones planteadas se refieren a la aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido –en adelante IVA– a operaciones relativas a viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

En materia de competencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.2 a) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, *"no son objeto de delegación (a las comunidades autónomas) las siguientes competencias: a) La contestación de las consultas reguladas en el artículo 107 de la Ley General Tributaria (artículo 89 de la vigente Ley General Tributaria), salvo en lo que se refiera a la aplicación de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma en*

Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA**Comunidad de Madrid**

el ejercicio de sus competencias". El IVA es un impuesto estatal cedido a las comunidades autónomas, sólo en cuanto a parte de su recaudación, pero no en cuanto a competencias normativas. Por ello, la competencia exclusiva de contestación a consultas relativas al indicado impuesto corresponde a la administración del Estado y es ejercida por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda.

Por otra parte, el artículo 10 l) del Decreto 114/2004, de 29 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Hacienda, dispone que *"corresponden a la Dirección General de Tributos, con carácter general, las competencias a que se refiere el Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y demás normativa aplicable y, en particular, las siguientes: (...) l) El análisis de la normativa tributaria y su incidencia en la Comunidad de Madrid en materia de los impuestos propios y cedidos, así como el asesoramiento sobre tributos estatales, a las diferentes Consejerías, Organismos, Empresas Públicas y demás Entes Públicos de la Comunidad de Madrid"*.

El presente informe se enmarca, dentro de la competencia otorgada a esta Dirección General por el precitado Decreto de estructura, con el carácter de asesoramiento sin que las conclusiones a las que llega produzcan los efectos previstos en la Ley General Tributaria para las consultas evacuadas por el órgano competente.

Además, ha de indicarse que no existe incidencia fiscal para la Comunidad de Madrid, toda vez que el IVA es un impuesto que afecta, por un lado al promotor - arrendador de las viviendas como sujeto pasivo del impuesto, que es quien ha de repercutirlo al inquilino o adquirente del inmueble, y, por otro, al arrendatario o comprador de las mismas, que como consumidor final es quien soporta la precitada repercusión del impuesto.



Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA

Comunidad de Madrid

2) Régimen jurídico de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra para jóvenes menores de 35 años.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, creó la figura de la Vivienda con Protección Pública, conceptuándola como aquella que con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpliera las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y fuera calificada como tal por la Comunidad de Madrid.

Como desarrollo de dicha Ley, el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece el régimen jurídico de la vivienda protegida de nueva construcción. Viene a distinguir varias modalidades de vivienda con Protección Pública, incluyéndose dentro de ellas las viviendas con protección pública para arrendamiento, que a su vez pueden ser, con o sin Opción de Compra. Este informe se centra en la modalidad de Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra.

En todos los casos se trata de viviendas nuevas en las que es el promotor (privado o público) quien procede a su arrendamiento al o a los inquilinos que deben ser personas físicas menores de 35 años (en el momento de formalizarse el contrato) cuyos ingresos no sobrepasen determinados umbrales y que la utilicen como vivienda habitual.

Son características principales del ejercicio de la "opción de compra", en base a lo establecido en el artículo 19 de Decreto 11/2005, las siguientes:

- a) *El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva. Como se desprende de este requisito, el régimen de protección dura siete años desde la calificación, no desde el*



Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA

Comunidad de Madrid

arrendamiento efectivo, entendiéndose que será responsabilidad de la Consejería correspondiente el velar porque se produzca tal uso. De hecho, el inquilino puede cesar en el arrendamiento antes del vencimiento del plazo de siete años, sin que dicho cese suponga el derecho al reintegro de cantidad alguna de las abonadas en concepto de renta. En tal circunstancia, el arrendador tiene la obligación de destinar de nuevo la vivienda al arrendamiento y alquilarla por el periodo que reste hasta el cumplimiento del plazo de 7 años antes indicado. Por tanto, es posible que una misma vivienda sea alquilada a varios arrendatarios durante el plazo en que la vivienda ha de estar arrendada.

- b) *El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50% de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta. A este respecto, ha de indicarse que, en caso de que por una vivienda pasen varios inquilinos, al que adquiera la vivienda sólo se le descontará el 50% de las rentas pagadas por el mismo.*
- c) *Adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).*

Desde el punto de vista tributario, han de destacarse dos cuestiones de especial importancia de esta figura:

- Que la "opción de compra" a la que se refiere el Decreto 11/2005, dadas sus condiciones especiales, no parece equipararse a una verdadera opción de compra, donde el arrendador tiene la libertad para ofrecer esta alternativa al arrendatario desde el momento de la formalización del contrato, sino que el derecho surge directamente de la citada norma. Además, el ejercicio de dicho derecho no se establece en función de unas condiciones subjetivas



Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA

Comunidad de Madrid

(como podría ser un plazo de arrendamiento concreto) sino puramente objetivas, de tal forma que, con independencia de quien sea el inquilino y el tiempo que éste lleve utilizando la vivienda, la adquisición debe producirse una vez transcurridos siete años desde su calificación definitiva.

- A mayor abundamiento, el denominado ejercicio de la "opción de compra" se concede al inquilino que efectivamente sea arrendatario de la vivienda en el momento de cumplirse el plazo de siete años desde la calificación de la vivienda, sin que se exija un período mínimo de arrendamiento al mismo. Es por ello que podría ejercerlo una persona que no hubiera utilizado tal vivienda durante todo el citado plazo e, incluso, que sólo la hubiese habitado durante un período de tiempo muy corto (si bien, en este último caso, como se descuenta del precio de venta el 50% de las cantidades satisfechas en concepto de renta, al resultar éstas más bajas, el atractivo de la operación es también menor que si se hubiese tenido alquilado desde el principio).

En consecuencia, la llamada "opción de compra" no se ajusta exactamente al concepto jurídico de dicho derecho pareciéndose más a una verdadera compra, puesto que surge en un único momento (transcurridos siete años desde la calificación de la vivienda) y la ejerce quien se encuentre ocupando la vivienda en dicho momento.

3) Régimen fiscal aplicable.

Se ha planteado consulta acerca del régimen fiscal aplicable, en el ámbito del IVA, en cuanto a dos operaciones relativas a viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra: el arrendamiento y la posterior entrega de las mismas.

Con carácter previo hay que determinar si, a efectos del IVA, las citadas operaciones son una sola operación o dos operaciones distintas. Sobre esta cuestión, con carácter general, la Ley del IVA determina que los arrendamientos de



Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA

Comunidad de Madrid

bienes se califican como "prestaciones de servicios" y las transmisiones de inmuebles como "entregas de bienes".

No obstante, en las cesiones de bienes en virtud de contratos de arrendamiento-venta o asimilados la operación se califica como una única entrega de bienes, con independencia de que previa a la transmisión jurídica del bien, se disfrute del mismo bajo la forma del arrendamiento. A ese tipo de contratos se asimilan por la Ley los contratos de arrendamiento con opción de compra, pero sólo desde el momento en que el arrendatario se comprometa a ejercitar la opción de compra; en caso de que no exista tal compromiso y mientras dure el arrendamiento la operación se califica como prestación de servicios y, en el momento en que se ejercite la opción y se adquiera el inmueble se calificará como entrega de bienes.

En el caso de las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra, dado que no estamos ante una auténtica opción de compra en términos fiscales, se aplica la regla general según la cual son dos operaciones distintas a efectos del IVA.

3.1) Régimen fiscal aplicable al arrendamiento de las viviendas.

El arrendamiento de bienes es calificado en la Ley del IVA (artículo 11.Dos.2º) como una prestación de servicios. El artículo 20.Uno.23º de la misma Ley dispone, como regla general, que se encuentran exentos del impuesto "los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley (...) que tengan por objeto los siguientes bienes: (...) b) los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades", extendiendo la exención a las plazas de garaje y anejos arrendados conjuntamente con las viviendas.

El mismo artículo, 20.Uno.23º de la Ley, en su letra d'), establece una regla especial y dispone que no se aplica la exención (y, por tanto tributan por IVA), entre otros, a "los arrendamientos con opción de compra de (...) viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al Impuesto". Dicha regla supone que tributen por IVA los arrendamientos con opción de compra de viviendas cuya transmisión, en el ejercicio de dicha opción, tenga la consideración de primera entrega tal y como se indicará en el apartado 3.2) siguiente.

A pesar de lo anterior, y dado que, según lo indicado en el apartado 2) de este informe no se puede hablar de una verdadera opción de compra en relación con estas viviendas, no resulta de aplicación la citada regla especial por lo que, al aplicarse la regla general de este artículo, el arrendamiento de las viviendas está exento del IVA.

3.2) Régimen fiscal aplicable a la posterior transmisión de las viviendas.

La transmisión de las viviendas es calificada por la Ley del IVA (artículo 8.Uno) como una entrega de bienes. El artículo 20.Uno.22º de dicha Ley dispone que están exentas del impuesto "las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, (...), cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación". A "sensu contrario" ha de entenderse que resultan sujetas y no exentas del impuesto, tanto las primeras transmisiones de edificaciones, después de finalizada su construcción, como las entregas antes de dicha finalización.

A tal efecto, el mismo apartado 22º determina cuándo se califica la entrega de una edificación como primera o como posterior a la primera. Así, dispone que "se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada"; y como segunda o posterior, aparte de la que no es realizada por el promotor de la edificación, "la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de



Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA

Comunidad de Madrid

compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo".

En dicho sentido, si la transmisión de la vivienda se realiza al arrendatario inicial, o a un segundo o posterior arrendatario sin que ninguno de los anteriores, ni el promotor, la hayan utilizado durante un plazo ininterrumpido superior a dos años, la misma deberá tributar por IVA. Si, por el contrario, la transmisión se efectúa a un segundo o posterior arrendatario habiéndola utilizado de manera continuada alguno de los anteriores, o el mismo promotor, durante un plazo superior a dos años, la misma estará exenta del IVA.

En este último caso la venta tributará por la modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 4.Cuatro de la Ley del IVA).

4) Conclusiones.

Primero: La Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid carece de competencias para la interpretación de la normativa del IVA. Por ello, los informes que en relación con dicho impuesto se evacuen por este Órgano carecen de los efectos previstos en la Ley General Tributaria para las consultas tributarias: fundamentalmente, carecen del carácter vinculante para la Administración Tributaria que se otorga a éstas. No obstante, la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid tiene entre sus competencias "el asesoramiento sobre tributos estatales, a las diferentes Consejerías, Organismos, Empresas Públicas y demás Entes Públicos de la Comunidad de Madrid", en base a la cual se emite este informe.

Segundo: Al arrendamiento de las viviendas se le aplica el régimen fiscal general previsto para esta prestación de servicios en la normativa reguladora del

 Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE HACIENDA
Comunidad de Madrid

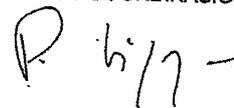
IVA, según el cual el arrendamiento de viviendas se encuentra sujeto pero exento del IVA.

Tercero: A la transmisión de viviendas también se le aplica el régimen fiscal general establecido en la normativa reguladora del IVA para la entrega de estos bienes, según el cual, la venta está sujeta al IVA si se trata de la primera entrega efectuada por el promotor una vez finalizada la construcción y exenta de IVA y sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" si la transmisión es la segunda o ulterior. En el caso de que la entrega esté sujeta y no exenta del IVA (primera entrega) el sujeto pasivo es el promotor - vendedor, quien ha de repercutir dicho impuesto sobre el adquirente. En el caso de que la entrega resulte exenta del IVA y sujeta a la modalidad de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" el sujeto pasivo es el propio adquirente.

Cuarto: Las conclusiones referentes al régimen fiscal, tanto del arrendamiento como de la transmisión de las viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra de la Comunidad de Madrid, han sido ratificadas verbalmente por la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda, que es el órgano competente para la interpretación de la normativa del IVA.

Madrid, a 6 de febrero de 2007

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN



Fdo.: Pedro Irigoyen Barja