



Consultas Vinculantes de la Dirección General de Tributos

Tributación en el IVA al tipo del 4 por ciento en las entregas de viviendas que se produzcan desde el 20 de agosto de 2011, hasta el 31 de diciembre de 2011

Disposición Transitoria cuarta del Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto (BOE del 20)

Por lo que respecta al concepto de vivienda, no existe en la actualidad una definición en la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido que permita concluir cuándo se trata de un inmueble calificable como vivienda o no. No obstante, ante la ausencia de tal definición legal, la Dirección General de Tributos ha manifestado reiteradamente que se debe acudir a la noción usual de la misma, de forma que debemos entender por vivienda "el edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica".

Sentado lo anterior, también se estima necesario concretar cuándo se entiende que un edificio o parte del mismo reúne los requisitos para ser considerado "apto" para su uso como vivienda.

La aplicación del tipo reducido en el supuesto a que se refiere el artículo 91.Uno.1.7º de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, depende de una circunstancia objetiva: la aptitud del edificio o parte del mismo objeto de entrega para ser utilizado como vivienda, con independencia de la finalidad a que lo destine el adquirente, entendiéndose que tal edificio o parte del mismo es apto para vivienda cuando disponga de la correspondiente licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad y, objetivamente considerado, sea susceptible de utilizarse como vivienda.

Hechas las precisiones anteriores, cuando se entregue una vivienda (calificada urbanísticamente como tal y con su correspondiente licencia de primera ocupación que acredite su aptitud para ser utilizada a tal fin), incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente, la primera entrega de la misma que se produzca desde el 20 de agosto de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011 tributará al tipo reducido del 4 por ciento.

Conviene puntualizar que las referencias que se realizan en las Consultas de la Dirección General de Tributos a los tipos impositivos del 16 por ciento, del 7 por ciento o, en su caso, del 4 por ciento, eran los vigentes desde el 01/01/1995 hasta el 30/06/2010.

Desde el 01/07/2010 estos tipos impositivos se corresponden, con el 18 por ciento, el 8 por ciento y, el 4 por ciento, respectivamente.

Nº Consulta: **V0428-04**

Fecha: 17/12/2004

Empresario que adquiere un edificio compuesto por una nave y tres viviendas que posteriormente derriba. En el solar resultante proyecta construir viviendas con trasteros anexos. Soportó el Impuesto sobre el Valor añadido en la adquisición al tipo del 16 por ciento de IVA por el local y del 7 por ciento por las viviendas.

- Tipo impositivo aplicable a la venta de las viviendas y anexos.



Nº Consulta: **V1588-06**

Fecha: 24/07/2006

La entidad consultante tiene como objeto la promoción inmobiliaria, y los servicios de intermediación en la compraventa y arrendamiento de inmuebles. Formaliza la venta de una vivienda en construcción en contrato privado de compraventa, percibiendo una cantidad de dinero en concepto de señal hasta el momento de la firma de la escritura pública, cuando se finalicen las obras. Con ocasión de este cobro anticipado se devenga el IVA a un tipo del 7 por ciento.

- Tributos que gravan cada una de las cesiones de derechos.

Nº Consulta: **V1648-06**

Fecha: 31/07/2006

La consultante es una sociedad mercantil cuyo objeto es la compraventa de inmuebles. Esta sociedad ha adquirido a una promotora de edificios una vivienda que posteriormente ha sido transmitida a un particular. Ambas transmisiones se han realizado cuando la vivienda aún se encuentra en fase de construcción, quedando pendiente la elevación a escritura pública de ambos contratos.

- Tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido de estas transmisiones.

Nº Consulta: **V1430-07**

Fecha: 03/07/2007

La sociedad cooperativa consultante va a realizar la promoción de una serie de viviendas, algunas destinadas a la venta y otras destinadas al alquiler. Las primeras se entregarán a los socios adjudicatarios, mientras que respecto de las segundas la cooperativa será la propietaria.

- Tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido de la operación descrita.

Nº Consulta: **V1665-07**

Fecha: 27/07/2007

El consultante es una persona física que tiene previsto adquirir una vivienda, documentando dicha operación mediante la formalización de un contrato de compraventa en el que se prevé la entrega de unas arras penitenciales. En el momento de llevarse a cabo la operación el inmueble puede que esté en fase de construcción.

- Tipo impositivo aplicable.

Nº Consulta: **V2656-07**

Fecha: 10/12/2007

Entrega de apartamentos turísticos que se promocionan y construyen en Andalucía.

- Tipo impositivo aplicable a la primera entrega de los mismos.



Nº Consulta: **V0837-08**

Fecha: 22/04/2008

El consultante adquirió una vivienda por la que ha venido realizando pagos a cuenta al tipo impositivo del 7 por ciento. Llegado el momento de la entrega, ha decidido utilizar la vivienda como oficina.

- Aplicación del tipo impositivo general.

Nº Consulta: **V2233-08**

Fecha: 26/11/2008

Una persona física ha adquirido un apartamento turístico que no dispone de cédula de habitabilidad ni de licencia de primera ocupación sino de la correspondiente licencia de apertura. La empresa constructora le repercutió, en un primer momento, un tipo del Impuesto sobre el Valor Añadido del 7 por ciento, procediendo posteriormente a emitir factura rectificativa en la que se aplica el tipo del 16 por ciento.

- Tipo impositivo aplicable a la adquisición del apartamento turístico.

Nº Consulta: **V0282-09**

Fecha: 13/02/2009

Un abogado va a comprar una vivienda, previa renuncia a la exención por tratarse de una segunda entrega que se encuentra sujeta al Impuesto, para afectarla como despacho a su actividad profesional.

- Tipo impositivo aplicable a la vivienda que es destinada a despacho profesional.

Nº Consulta: **V2409-09**

Fecha: 29/10/2009

La cooperativa consultante tiene por objeto la promoción de viviendas para ser adjudicadas exclusivamente a sus socios. Estas viviendas por sus características pueden ser: viviendas de protección pública de precio básico, viviendas de protección pública de precio limitado, viviendas de renta libre.

- Tipo impositivo aplicable tanto en la entrega como en los pagos a cuenta.

Nº Consulta: **V0282-10**

Fecha: 17/02/2010

El consultante ha adquirido en el mismo acto una vivienda y una plaza de garaje situadas en el mismo edificio. La vivienda la ha adquirido a unos particulares y está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El garaje lo ha adquirido a la promotora directamente.

- Tipo impositivo aplicable a la venta de la plaza de garaje.

Nº Consulta: **V0284-10**

Fecha: 17/02/2010

La consultante se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria de edificaciones. En una de sus promociones compuesta por pisos-vivienda, garajes trasteros y bajos comerciales, se va a proceder, finalmente, a terminar uno de los locales como vivienda en planta baja, transmitiéndose y registrándose como tal.

- Tipo impositivo aplicable a la transmisión de la vivienda nueva en planta baja.



Nº Consulta: **V1182-10**

Fecha: 31/05/2010

La entidad consultante es una cooperativa que tiene previsto entregar, formalizando la correspondiente escritura pública, determinadas viviendas a partir del 1 de julio de 2010. En todos los casos se han percibido pagos anticipados con anterioridad a dicha fecha, estimada en un 20 por ciento del importe de adjudicación a los que se les aplica el tipo del 7 por ciento.

- Tipo impositivo aplicable a partir del 1 de julio de 2010.

Nº Consulta: **V1335-10**

Fecha: 15/06/2010

El consultante formalizó en 2008 una compraventa de una vivienda a una sociedad mercantil. El destino de la vivienda será vivienda habitual del adquirente tal y como consta en la escritura de compraventa.

- Tipo impositivo aplicable a la operación consultada

Nº Consulta: **V1811-10**

Fecha: 04/08/2010

El consultante es propietario desde el año 1994 de una vivienda de protección oficial construida en suelo perteneciente al Ayuntamiento sobre el que se constituyó un derecho de superficie. El Ayuntamiento va a transmitir al consultante la parte de suelo correspondiente a la vivienda.

- Tipo impositivo aplicable a la citada transmisión.

Nº Consulta: **V0925-11**

Fecha: 06/04/2011

La empresa consultante está promoviendo un conjunto de viviendas que se encuentran en fase de construcción, y sobre las que existen contratos privados de compraventa con los clientes. Se va a proceder a elevar dichos contratos a escritura pública mientras las viviendas están sin finalizar, realizando la transmisión con pacto de reserva de dominio de las viviendas a favor de la vendedora, hasta la total ejecución de las obras de edificación y entrega de las mismas al comprador.

- Tipo impositivo aplicable a la compraventa, así como a los pagos anticipados y a los posteriores, en caso de aplazamiento.

Nº Consulta: **V0967-11**

Fecha: 12/04/2011

La entidad consultante es una promotora inmobiliaria que destina las edificaciones construidas tanto a la venta como al arrendamiento.

- Tipo impositivo aplicable a la compraventa, del loft o local en la que el destinatario manifiesta su intención de destinarlo en todo o parte a su uso como vivienda.