

## **INTERPRETACIÓN HACIENDA IVA 4%** **EN ENTREGAS VIVIENDAS antes del 31/12/2011**

La Agencia Tributaria ha publicado en su web una interesante información interpretando cómo debe aplicarse el tipo superreducido del IVA (4%) a las entregas de viviendas hasta el 31/12/2011 en base **al Real Decreto-ley 9/2011 que entró en vigor el 20/8/2011**.

La Administración Tributaria aclara algunas cuestiones importantes:

- debe tratarse de entregas de viviendas efectuadas por empresario o profesional, ya que de lo contrario se tributaría por el Impuesto de Transmisiones (7% en Baleares),
- debe tratarse de viviendas terminadas (aptas para su utilización como tal, con su correspondiente licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad) y ser su primera entrega, aunque también puede tratarse de viviendas rehabilitadas (cumpliendo la rehabilitación determinados requisitos),
- la entrega de la vivienda deberá producirse entre el 20/8/2011 y el 31/12/2011,
- también se podría aplicar el 4% IVA a la entrega de una vivienda usada si la operación se realiza entre empresarios y el adquirente tiene derecho a la deducción total del IVA soportado en la operación (se tendría que renunciar a la exención del IVA),
- para poder aplicar el 4% IVA no es necesario que la vivienda transmitida se convierta en la vivienda habitual del comprador,
- también se podrá aplicar el 4% IVA a la entrega de plazas de garaje (con un máximo de 2) y anexos de una vivienda que se transmitan conjuntamente con la misma,
- los pagos anticipados realizados entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011 por entregas de viviendas, garajes y anexos en ellos situados tributarán al tipo del 4% IVA, “con independencia de que la entrega del inmueble se produzca con posterioridad al 31 de diciembre de 2011”.**
- si se han realizado pagos anticipados antes del 20/8/2011 a cuenta de viviendas adquiridas entre esa fecha y el 31/12/2011 por esos anticipos se habrá pagado el 8% y por el resto del precio a pagar con la entrega de la vivienda se podrá pagar el 4%, pero NO se pueden rectificar las cuotas de IVA pagadas al 8% con los anticipos, solicitando la devolución de la diferencia.

Así por ejemplo, si en junio de este año compramos sobre plano una vivienda nueva que se entregará a mediados de 2012 por un precio total de 500.000 Euros + IVA:

- si se realizó un pago a cuenta del 10% en junio de 2011, el promotor debió facturar y cobrar en ese momento 50.000 + **8% IVA** (4.000)
- si entre el 20 de agosto y 31 de diciembre de 2011 se hacen pagos a cuenta por otro 20%, el promotor deberá facturar y cobrar 100.000 + **4% IVA** (4.000).
- si el 70% restante se va pagando a partir del 1 de enero 2012 o se paga todo a la firma de la escritura pública de compraventa a mediados de 2010, el promotor deberá facturar y cobrar 350.000 + **8% IVA** (28.000).

En todo caso, cabe la posibilidad de que la rebaja del IVA para entrega de viviendas se prorrogue **a partir de enero 2012** gane quien gane las próximas elecciones. De hecho, el pasado 14 de septiembre se aprobó en el Senado una moción presentada por el PP y que contó con el apoyo de CiU instando al Gobierno para mantener esa rebaja del IVA, aunque aplicándola **sólo** a la compra de **vivienda habitual** y con un **tope máximo de precio**.

Por otra parte, no hay que olvidar que **toda entrega de vivienda sujeta a IVA también queda sujeta la Impuesto de Actos Jurídicos Documentados** cuando se formaliza en escritura pública (en Baleares el tipo general de este impuesto es el 1%, y se puede pagar el 0,5% en compras de viviendas por determinados colectivos, como por ejemplo jóvenes menores de 36 años cumpliendo algunos requisitos).

Palma, 20 de septiembre de 2011

Alejandro del Campo Zafra  
Abogado-Asesor Fiscal