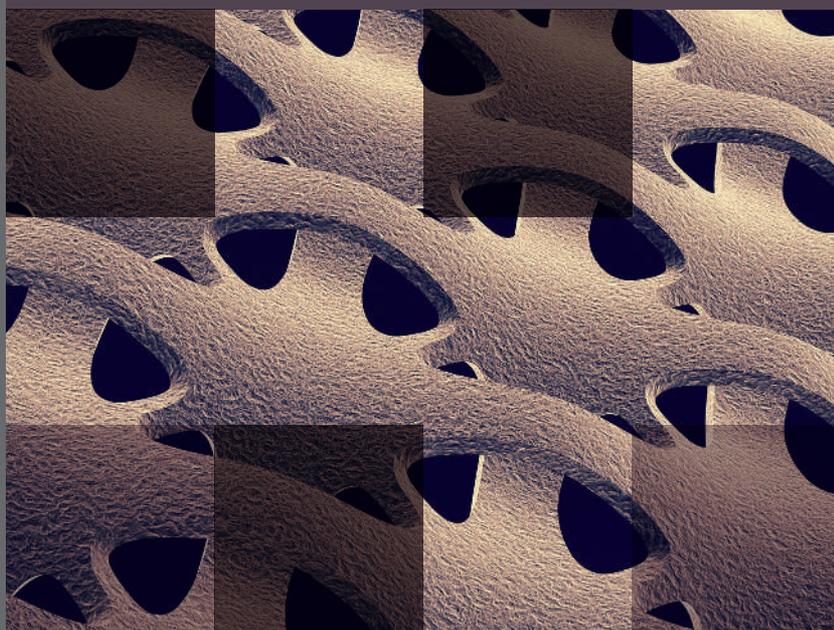


Guía práctica del IVA en el sector inmobiliario

Construcción, venta, arrendamiento
y operaciones con suelo



Francisco Javier Sánchez Gallardo

Guía práctica del IVA en el sector inmobiliario

**Construcción, venta, arrendamiento
y operaciones con suelo**

Francisco Javier Sánchez Gallardo

© Francisco Javier Sánchez Gallardo, 2024

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.laley.es>

Primera edición: Enero 2024

Depósito Legal: M-1373-2024

ISBN versión impresa: 978-84-9954-851-7

ISBN versión electrónica: 978-84-9954-852-4

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© LA LEY Soluciones Legales, S.A. Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Dirijase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de LA LEY Soluciones Legales, S.A., es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

de la vivienda a la propia entidad, la cual, unos meses después, la compraría, renunciando entonces a la exención.

Solución

El arrendamiento al que se refiere el ejemplo es altamente controvertido. No existiendo otras razones que lo justifiquen, bien podría ocurrir que la administración tributaria (debería ser en este caso la autonómica, que es la que pretendería liquidar la modalidad de TPO del ITPAJD) considere el contrato de arrendamiento como simulado, tratando la operación como realizada por un particular, no empresario o profesional, sujeta a TPO.

E.5.g. Exención de los arrendamientos de edificaciones a determinadas entidades

La exención tiene dos **supuestos adicionales**, que son los siguientes:

1º. Arrendamientos de edificios o partes de los mismos destinados a su posterior arrendamiento por **entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda**.

La lógica de la norma es evidente: se trata de evitar la repercusión del IVA en supuestos en los que como arrendatarias aparecen entidades que gestionan programas de apoyo público a la vivienda, considerando que el IVA así repercutido no sería deducible para ellas, habida cuenta del posterior arrendamiento exento.

2º. Arrendamientos de edificios o partes de los mismos destinados a su posterior arrendamiento por sociedades acogidas al **régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el IS**.

La razón de ser de esta excepción es equivalente a la anterior y paralela al tipo superreducido del 4% que se aplica a las entregas de viviendas a este tipo de entidades, tal y como se explica en el epígrafe D.4.b.

Ejemplo

Un ayuntamiento es accionista único de una sociedad municipal dedicada a la provisión de vivienda pública en propiedad y en arrendamiento.

Esta sociedad arrienda un edificio de viviendas para su posterior subarriendo a terceros. Se conoce que los arrendamientos que se realiza por parte de la sociedad están subvencionados, de forma que nunca superan los 500 €. El edificio de viviendas cedido a la sociedad se arrienda por un total de 14.000 € mensuales.

Solución

El arrendamiento al que se refiere el enunciado ha de considerarse exento, ya que encaja dentro del supuesto de excepción a la no exención que establece el artículo 20.uno.23º de la Ley del IVA. En consecuencia, estarán exentos tanto el

arrendamiento del edificio completo por parte de su propietario a la sociedad municipal como los de esta a los inquilinos.

Ejemplo

Una sociedad que aplica el régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda estipulado en los artículos 48 y 49 de la Ley del IS arrienda una vivienda a su propietario por 1.800 € al mes.

La entidad comunica al arrendador esta circunstancia, haciéndose así constar en el propio contrato de arrendamiento que se suscribe.

Solución

El arrendamiento descrito ha de considerarse exento de IVA, ya que concurre la exención que establece el artículo 20.uno.23º de la Ley del IVA. En consecuencia, el arrendador podrá abstenerse de repercutir IVA a su arrendatario.

Nótese que, por razón de la actividad que desarrollan estas entidades, tendrán limitado el derecho a la deducción del IVA que soporten, por lo que la exención que se aplica en la fase previa, cuando resultan arrendatarias de las viviendas que posteriormente subarrendarán, supone un beneficio fiscal evidente. Este beneficio es paralelo al previsto en el artículo 91.dos.1.6º de la misma Ley del IVA en relación con las entregas de viviendas a estas entidades, a las que se aplica el 4%, como ya hemos explicado.

E.6. EXENCIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE TERRENOS

El artículo 20.uno.23º de la Ley del IVA extiende la exención a los arrendamientos de terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica, con la excepción, por mandato expreso de la norma, de las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.

La Ley del IVA configura a estos efectos un **supuesto de exención bastante amplio**, aplicable, de entrada, a cualquier tipo de arrendamiento de terrenos, por cuanto su **calificación es irrelevante** a estos efectos, por lo que está exenta la operación tanto si se trata de terrenos rurales como si se trata de terrenos urbanizados. Con todo, el supuesto más habitual de aplicación de la exención es el de los arrendamientos de terrenos rústicos.

Al arrendamiento de terrenos se refiere la Resolución del TEAC de 9-6-2020, RG 1662/2017, que dispone que están exentos los arrendamientos con opción de compra de terrenos en los que no se ha ejercido la opción de compra por parte del arrendatario y que tienen la consideración de servicios. No obstante, no se aplica la exención

en los supuestos de arrendamientos con opción de compra, tanto de terrenos como de viviendas, cuando la entrega que pudiera realizarse con motivo del ejercicio de la opción de compra, estuviera sujeta y no exenta. Se trata con ello de otorgar el mismo tratamiento fiscal a la operación de arrendamiento que a la posterior entrega del bien.

Tratándose del **arrendamiento con opción de compra** de un terreno rústico, cuya posterior entrega estaría sujeta y exenta, debe considerarse que está asimismo sujeto y exento el arrendamiento, sin que resulte de aplicación la excepción a la exención prevista en el apartado d´) del artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA.

A estos efectos, no procede considerar la posibilidad de renuncia a la exención en la entrega del terreno rústico que se produzca en el ejercicio de la opción de compra. Se trata de un hecho futuro incierto, no previsto en el precepto que regula la excepción a la exención del apartado d´) del artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA, del que no se puede hacer depender la tributación del arrendamiento.

Esta Resolución reitera la de 18-9-2019, RG 5065/2016.

En el análisis de esta excepción es importante la toma en consideración de las **excepciones** que establece el propio artículo 20.uno.23º de la Ley del IVA, que son las siguientes:

- 1º. Terrenos arrendados para el **estacionamiento de vehículos**.
- 2º. Terrenos arrendados para **depósito o almacenaje** de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.
- 3º. Arrendamientos de terrenos para **exposiciones** o para **publicidad**.
- 4º. Arrendamientos con **opción de compra** de terrenos cuya entrega estuviese sujeta y no exenta, excepción que se configura en paralelo a la establecida para los arrendamientos de edificaciones, analizada en el epígrafe E.5.d.
- 5º. La constitución o transmisión de **derechos reales de goce o disfrute** sobre los bienes a los que se refieren los ordinales 1º, 2º, 3º y 4º anteriores.
- 6º. La constitución o transmisión de **derechos reales de superficie**, que se analizan en el epígrafe siguiente (E.7.).

Ejemplo

Una sociedad que tiene una parcela en un polígono industrial la arrienda al vecino, que es una empresa de transportes y la usa para el aparcamiento de los camiones que no están viajando. El precio del arrendamiento es de 1.500 € al mes.

Solución

La operación que se ha descrito está sujeta y no exenta, ya que encaja en uno de los supuestos de excepción a la exención (el primero de ellos).

Ejemplo

La misma empresa del ejemplo anterior tiene otros terrenos que se propone urbanizar en el futuro, pero todavía son terrenos de uso rústico. El promotor de un festival de verano arrienda los terrenos para la organización del festival en los mismos, pagando por ellos un total de 12.000 €.

Solución

Tratándose de un arrendamiento que se destina a la instalación en los terrenos de una actividad empresarial, aunque sea transitoria, como es el festival, el arrendamiento estará sujeto y no exento, debiendo repercutirse ordinariamente el IVA en la operación.

El hecho de que el arrendatario sea una entidad no establecida en el territorio IVA carece de relevancia a estos efectos, ya que conforme al artículo 70.uno.1º de la Ley del IVA, el arrendamiento descrito ha de entenderse realizado en el territorio IVA.

La no exención de las operaciones en otras ocasiones viene dada por el propio objeto del contrato, que se entiende que no consiste en el uso del suelo arrendado. Con esta base, la DGT ha considerado no aplicable la exención:

a) Cesión de la **extracción de áridos** o tierras (contestación de 23-9-2014, V2495-14) o de la cesión de la piedra de un monte (contestación de 14-5-2009, V1097-09).

b) Arrendamiento de **cotos de caza** (contestaciones de 9-6-2008, V1183-08, o de 2-9-2014, V2241-14, criterio compartido por el TS, entre otras, en sentencias de 27-10-2022, Recurso 5341/2020, y 15-11-2022, Recurso 1107/2021. Hay que considerar, no obstante, la posibilidad de que la cesión se efectúe a través de una concesión administrativa, en cuyo caso pudiera ser aplicable la no sujeción que establece la norma de no sujeción que se contiene en el artículo 7.9º de la Ley del IVA, tal y como ha señalado la DGT en contestaciones de 25-3-1999, 0401-99, ó 2-9-2014, V2241-14).

c) Arrendamientos de terrenos para la instalación de **parques eólicos** (contestación de 10-5-2001, 0899-01), salvo que se pudiera configurar como concesión administrativa, en cuyo caso operaría de nuevo la no sujeción antes mencionada (contestaciones de 30-10-2008, V1982-08, o de 15-11-2012, V2195-12).

d) Arrendamientos de terrenos para el depósito de **residuos** (contestación de 18-1-2005, V0043-05).

También se han suscitado dudas en los arrendamientos de terrenos rústicos para su uso en **actividades agrarias**, habida cuenta de la variedad de contratos que se pueden otorgar al efecto, cuyo análisis es fundamental, diferenciando los contratos

en los que se produce una mera cesión de uso, con el alcance que corresponda, de aquellos otros en los cuales se produce una explotación conjunta del terreno.

Esta explotación conjunta se puede producir en **los contratos de aparcería**, los cuales suscitan posibilidades varias. Con base en la doctrina administrativa, iniciada por la Resolución de la DGT de 16-12-1986, publicada en el BOE de 16-1-1987, y reiterada con posterioridad, habría que distinguir las siguientes situaciones:

a) Debe considerarse **cedida la titularidad total o parcial** de una explotación agraria si el titular cediese temporalmente el uso o disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos, otorgando al cesionario el derecho a hacer suya la propiedad de la totalidad o de una parte de los productos obtenidos. Esta cesión de la finca rústica debe considerarse exenta.

b) Por el contrario, no se cede la titularidad de la explotación cuando su titular concierte **prestaciones de diversa naturaleza** que contribuyan a sus fines específicos, cuando el referido titular haga suyos los productos de esta última, con independencia de que la contraprestación se fije en una determinada proporción de los frutos o productos obtenidos o del precio de venta a terceros de dichos frutos o productos. En tal caso, lo que procederá será gravar los servicios prestados por dichos terceros conforme a su naturaleza (dichos servicios pueden tributar en régimen general de IVA, con aplicación del tipo general o del tipo reducido, o en régimen de agricultura), pero en todo caso suponen la existencia de una prestación de servicios de la que es destinatario el titular de la explotación.

c) Cuando, en virtud de los pactos suscritos, las partes contratantes (el propietario de la explotación y aparcerero) adquiriesen la propiedad en común de los **productos obtenidos** para proceder a su **transmisión a terceros**, se considerará existente, a efectos del IVA, una entidad sin personalidad jurídica que tendrá la condición de sujeto pasivo del IVA. En esta hipótesis, la cesión de uso de la finca a la citada entidad se tendría que calificar, de nuevo, como una prestación de servicios sujeta pero exenta.

Así, la DGT admite la existencia de un contrato que va más allá de la cesión de uso de la finca cuando la **propiedad de los bienes** que se obtienen en la misma se hace común a propietario de la finca y a aparcerero, pero no en otro caso. Si, por el contrario, el arrendamiento de los terrenos no va más allá de dicha cesión, de manera que el **cesionario** es quien hace suyos los bienes que obtenga en la explotación y el riesgo económico que se derive de ella, es aplicable la exención.

Ejemplo

El propietario de unos terrenos en Motril se propone explotarlos juntamente con un agricultor de la zona, con el que suscribe el oportuno contrato de aparcería a partir del cual explotan conjuntamente la finca y venden el total de la producción a una cooperativa cercana.

El importe de las ventas se lo reparten a razón de una tercera parte para la propiedad de la finca y los dos tercios restantes para el agricultor que se encarga del cultivo.

Solución

La forma en la que se ha organizado la producción da lugar a la constitución de una «entidad» que, como tal, tiene la condición de sujeto pasivo del IVA conforme a lo dispuesto por el artículo 84.tres de la Ley del IVA.

La citada «entidad» tendrá que aplicar, en su caso, el régimen especial de la agricultura. La cesión de la finca a la entidad son personalidad habrá de considerarse igualmente exenta de IVA.

La exención se ha admitido para operaciones en las cuales el objeto del contrato era el **terreno** y los **frutos** obtenidos de su explotación, como es el caso de los arrendamientos de fincas rústicas, que se han considerado exentos (contestaciones de 12-11-2013, V3341-13, o de 4-2-2014, V0266-14), o los arrendamientos de pastos.

Asimismo, se ha admitido la exención de los arrendamientos de fincas rústicas cuando en ellas existen **instalaciones**, a condición de que sean **accesorias** a las fincas y se utilicen en su explotación, como expresamente señala la norma. Tal es el caso, por ejemplo, de los contratos de **montanera**, en los que el cesionario tiene derecho a que su ganado se alimente con las bellotas y demás frutos existentes en la finca, así como al uso de instalaciones en las que aislar al ganado en caso de epidemias, que se consideran operaciones accesorias a la principal, de arrendamiento del terreno (contestación de 9-6-2008, V1183-08).

No está de más recordar que, de acuerdo con el artículo 6.tres.b) de la Ley del IVA, no tienen la consideración de edificaciones las **construcciones accesorias de explotaciones agrícolas** que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca aunque el titular de la explotación, sus familiares o las personas que con él trabajen tengan en ellas su vivienda. En consecuencia, si se arrienda una finca en la que existe una de estas construcciones, habrá que considerar que lo que se está arrendando es el terreno y no la citada construcción, la cual, a estos efectos, se consideraría accesorio del suelo en el que se asienta.

Igualmente, en caso de que la cesión no estuviera vinculada a la explotación del suelo, sino que tuviera un objeto distinto, quedaría excluida la exención. Tal es el caso, por ejemplo, de los arrendamientos de edificios para explotaciones ganaderas de cría de conejos, en tanto que **ganadería independiente del terreno**, entendiéndose en tales supuestos que el objeto del contrato no es tanto el terreno como el edificio en el que se va a desarrollar la actividad, además de estar excluidos expresamente por el mismo precepto.

E.7. EXENCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN Y TRANSMISIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. EN PARTICULAR, LOS DERECHOS DE SUPERFICIE

Por mandato expreso de la Ley del IVA, la **constitución o transmisión** de derechos de superficie está excluida de la exención relativa a la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre terrenos.

Interesa destacar que la **problemática** que se plantea en relación con estas operaciones va más allá de su no exención, ya que afecta a otros elementos del tributo, habiendo sido analizada por la DGT en diversas contestaciones, entre las que citaremos las de 26-9-2007, V2041-07, o de 19-3-2014, V0758-14. Esta problemática deriva de la naturaleza de la operación y de que habitualmente su contraprestación es, al menos parcialmente, no dineraria, ya que el titular del suelo que constituye un derecho de superficie suele recibir a cambio una cantidad de dinero y la reversión de lo construido por el superficiario. Esta existencia de operaciones cruzadas obliga al análisis de cada una de ellas en cuanto a su sujeción, exención, devengo, base imponible, tipo impositivo e incluso, en algunos casos, a su calificación.

Devengo

A este respecto, hay que distinguir entre la constitución del derecho de superficie y la reversión de lo construido.

Respecto a la primera, la DGT entiende que el tratamiento como operación de **tracto sucesivo** es el procedente para los derechos de superficie, devengándose el IVA a medida que se hacen exigibles los cánones periódicos que, junto con la reversión de las instalaciones, constituyen la contraprestación de la operación, así como en el momento en que sea exigible dicha reversión. Este mismo criterio se asume igualmente por el TEAC en Resolución de 18-7-2013, RG 5348/10, en línea con el TS (sentencias de 13-4-2011, Recurso 1107/06, y 19-10-2011, Recurso 3949/07).

En cuanto a la **reversión**, considerando que se trata de una entrega de bienes a efectos del IVA, el devengo se producirá, en principio, cuando tenga lugar la puesta a disposición del adquirente o, en su caso, cuando se efectúen conforme a la legislación que les sea aplicable (artículo 75.uno.1º de la Ley del IVA). No obstante, hay que tener en cuenta que la constitución del derecho de superficie es la contraprestación de la citada reversión, aunque como contraprestación de la constitución del derecho de superficie se satisfaga, además, el canon o cánones que se establezcan en cada caso. Teniendo en cuenta que los pagos anticipados de las operaciones suponen el devengo del impuesto en el momento del cobro y por los importes efectivamente percibidos, la DGT entiende que, a medida que se preste el servicio que implica la constitución del derecho de superficie deberá considerarse asimismo que se devenga el Impuesto correspondiente, en su caso, a la reversión de las instalaciones.

Base imponible

A este respecto, hay que considerar que la contraprestación de la cesión del derecho de superficie está constituida por el **canon** (contraprestación dineraria) y por la

edificación que pasará a ser propiedad del titular dominical del terreno al final de la operación (contraprestación en especie), por lo que resultará de aplicación la regla de determinación de la base imponible contenida en el artículo 79.uno de la Ley del IVA, conforme al cual:

a) Con carácter general, la base imponible es el importe, expresado en dinero, que se hubiera acordado entre las partes. Salvo que se acredite lo contrario, la base imponible coincidirá con los importes que resulten de aplicar las reglas previstas para los supuestos de autoconsumo (coste).

b) Si la contraprestación consistiera parcialmente en dinero, se considerará base imponible el resultado de añadir al importe, expresado en dinero, acordado entre las partes, por la parte no dineraria de la contraprestación, el importe de la parte dineraria de la misma, siempre que dicho resultado fuere superior al determinado por aplicación de lo dispuesto en los párrafos anteriores.

La contraprestación por la constitución del derecho de superficie está normalmente integrada por los cánones a satisfacer por la entidad superficiaria y por las instalaciones a revertir a la extinción del citado derecho. Por tanto, serán de aplicación las reglas señaladas, de forma que por base imponible de dicha constitución habrá que tomar el mayor entre el valor del citado derecho de superficie, de una parte, y la suma de los cánones a percibir más el valor de las instalaciones objeto de la reversión.

Como valor de las instalaciones objeto de reversión podrá tomarse, a estos efectos, el valor neto contable de las mismas, calculado conforme a lo dispuesto por las normas reguladoras del IS, esto es, su coste de adquisición minorado en el importe de las amortizaciones, aunque sin añadir el importe del Fondo de reversión.

Se compararán a continuación, de una parte, el valor de mercado del derecho de superficie que se constituye, y de otra, la suma de los cánones y el valor de mercado de las instalaciones que han de revertir, calculado este último conforme a lo señalado. Tanto los cánones como los valores netos contables deberán actualizarse, conforme a **criterios financieros**, para su comparación. De la anterior comparación puede resultar lo siguiente:

1º. El **valor** del derecho de superficie es el que ha de tomarse como base imponible de su constitución.

En tal caso, dicho importe, que habrá de imputarse periódicamente a lo largo de la duración del contrato, tal como se ha explicado, se repartirá a lo largo de la duración del derecho de superficie, ello en proporción al valor, actualizado conforme a criterios financieros, de los cánones y activos reversibles y a su exigibilidad.

2º. La **base imponible** de esta operación viene dada por la suma de los cánones más el valor de las instalaciones a revertir.

En este caso, el impuesto que se devenga con ocasión de la exigibilidad de cada una de estas partidas tomará como base, de un lado, el importe respectivo de cada **canon** y, de otro, el **valor** de las instalaciones a revertir.

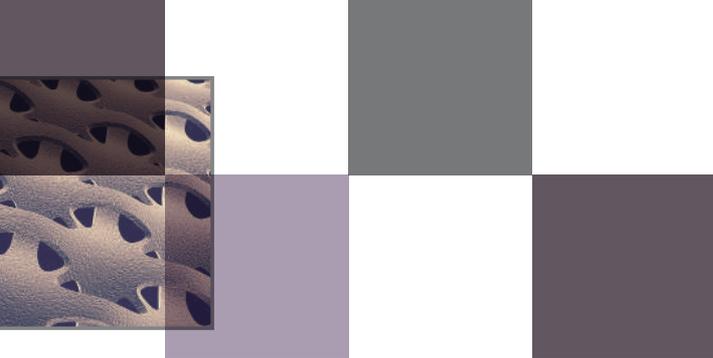
Exenciones y renuncia

Hay que tener en cuenta, adicionalmente, que el superficiario es dueño de lo construido, siendo por tanto el promotor de las edificaciones que revierten al titular dominical del terreno. Por tanto, en el caso de que los bienes que revierten sean exclusivamente las instalaciones que se ha construido por el titular del derecho de superficie, la citada reversión se configura como una **segunda transmisión** de edificaciones sujeta al IVA pero exenta del mismo, salvo renuncia.

La posibilidad de **renunciar** a esta exención está condicionada a que el destinatario de las operaciones tenga derecho a la deducción total o parcial de las cuotas correspondientes, como es sabido. En la medida en que se cumplan los requisitos a los que se condiciona la renuncia a la exención y efectivamente se lleve a cabo dicha renuncia, la reversión de las instalaciones como ya se expuso, ha de constituir una operación sujeta y no exenta del citado Impuesto.

F.

OTRAS CUESTIONES



El negocio inmobiliario se organiza por ciclos: se promueven y venden terrenos, se construyen o rehabilitan edificaciones y, finalmente, se vende o arrienda lo construido.

En esta monografía se examina el impacto del IVA en cada uno de estos ciclos. Así, se dedica el primer capítulo a las operaciones con suelo, incluyendo nuevas urbanizaciones y transacciones al margen de procesos urbanísticos; el segundo capítulo se centra en la construcción y rehabilitación de edificaciones; el tercero pone el foco en las transmisiones de edificaciones, tanto nuevas como usadas; finalmente, el cuarto capítulo analiza el impacto del IVA en los arrendamientos de terrenos y edificaciones. En cada capítulo se examinan los distintos aspectos que inciden en las operaciones gravadas (sujeción, exenciones, devengo o tipo impositivo aplicable...), ofreciendo así una visión panorámica y sistemática del impacto del tributo en cada una de ellas.

La obra se completa con un último capítulo en el que se estudian otras cuestiones, como la incidencia de la no sujeción de las transmisiones de negocios en marcha en el mercado inmobiliario o la deducción del IVA soportado por operaciones con inmuebles.

El estudio de la materia parte de la normativa reguladora del IVA y se complementa con abundante doctrina y jurisprudencia, así como con numerosos ejemplos. Por todo ello, resulta una obra imprescindible y no solo para los estudiosos del sistema tributario sino también -y muy especialmente- para quienes se ocupan de su aplicación práctica, tanto en las empresas que operan en el negocio inmobiliario como en aquéllas que prestan servicios de asesoramiento.



ER-0280/2005



GA-2005/0100