

QÜESTIONS REFERENTS A LA DISMINUCIÓ DEL TIPUS IMPOSITIU DE L'IVA APLICABLE A L'ENTREGA D'HABITATGES

En la paga i senyal, la meritació de l'IVA es produeix en el moment en què se'n faci efectiu el pagament i per tant, si s'han satisfet abans del 20 d'agost de 2011, el tipus impositiu aplicable serà del 8%, amb independència que l'IVA corresponent a l'import restant del preu es meriti amb la posterior entrega de l'habitatge tributant al 4%.

Benvolgut/da client/a:

Com ja sabrà, el Reial decret-Llei 9/2011, de 19 d'agost, adopta una mesura que té caràcter temporal, i s'encamina a oferir **un avantatge fiscal per a les adquisicions d'habitatges que es realitzin en la resta d'aquest any 2011**. Així, amb efectes des del 20 d'agost de 2011 i vigència exclusiva fins al 31 de desembre de 2011, les entregues d'immobles destinats a habitatge (incloses les places de garatge, amb un màxim de dues unitats, i annexos en ells situats que es transmetin conjuntament) es beneficiaran de la tributació al **tipus superreduït del 4%** en lloc del 8% habitual.

Doncs bé, atès que hi ha molts dubtes entorn d'aquesta modificació, volem informar-lo del criteri publicat per l'AEAT entorn de **la disminució del tipus impositiu de l'IVA aplicable a l'entrega d'habitatges**.

1. Quins són els requisits perquè les entregues d'immobles a particulars destinats a habitatges es beneficiïn de la tributació al tipus superreduït del 4% previst en el Reial decret-Llei 9/2011 en lloc del 8%?

- L'entrega de l'habitatge s'ha d'efectuar per un empresari o professional, en cas contrari tributarà per l'impost de transmissions patrimonials (concepte transmissions oneroses) (ITP)
- Han de ser habitatges acabats i ser la seva primera entrega (la realitzada pel promotor). En el cas de la segona o ulteriors transmissions (habitatges usats) és aplicable l'exempció, amb tributació per l'impost de transmissions patrimonials (concepte transmissions oneroses) (ITP).
- És necessari que els edificis o les parts que es transmeten siguin aptes per a la seva utilització com a habitatges; s'inclouran les places de garatge, amb un màxim de dues unitats, i annexos que es transmetin conjuntament.

- No tindran la consideració d'annexos a habitatges els locals de negoci, encara que es transmetin conjuntament.
- No es consideren edificis aptes per a la seva utilització com a habitatges les edificacions destinades a la seva demolició.
- L'entrega de l'habitatge s'haurà de produir des del 20 d'agost de 2011 fins al 31 de desembre de 2011.

2. Com tributen els pagaments anticipats realitzats durant el 20 d'agost i el 31 de desembre de 2011?

Els pagaments anticipats realitzats durant el període a què es refereix el Reial decret-Llei 9/2011, corresponents a entregues d'habitatges, garatges i annexos en ells situats, tributaran igualment al tipus del 4%, amb independència que l'entrega de l'immoble es produeixi després del 31 de desembre de 2011.

3. Quan es merita l'IVA en l'entrega d'un habitatge?

La meritació de l'IVA en l'entrega es produeix, com a regla general, en el moment de la posada en poder i possessió de l'habitatge per part de l'adquirent. Si s'hagués atorgat escriptura pública, la posada en poder i possessió s'entén realitzada en el moment del seu atorgament.

Quan de la mateixa escriptura resulta o es dedueix clarament un moment diferent de posada en poder i possessió de l'habitatge entregat, la meritació es produirà en el moment en què efectivament tingui lloc la posada en poder i possessió per part de l'adquirent.

4. En relació amb els pagaments anticipats efectuats abans del 20 d'agost de 2011 per habitatges adquirits en el període comprès entre el 20 d'agost al 31 de desembre de 2011 les entregues que tributin al tipus superreduït del 4% s'han de rectificar les quotes d'IVA repercutides al 8% corresponents a les bestretes?

No. L'article 90.Dos de la Llei 37/1992 disposa que el tipus impositiu aplicable a cada operació serà el vigent en el moment de la meritació. En la paga i senyal, la meritació de l'impost es produeix en el moment en què se'n faci efectiu el pagament i per tant, si s'han satisfet abans del 20 d'agost de 2011, el tipus impositiu aplicable serà del 8%, amb independència que l'IVA corresponent a l'import restant del preu es meriti amb la posterior entrega de l'habitatge tributant al 4%.

5. És aplicable el tipus superreduït del 4% previst en el Reial decret-Llei 9/2011 a l'entrega d'habitatges usats?

Únicament si el venedor renuncia a l'exempció, per la qual cosa es requereix que el comprador sigui un empresari o professional amb dret a la deducció total de l'impost suportat en l'operació. En el cas d'habitatges adquirits per particulars no és aplicable.

6. Les entregues d'habitatges d'obra nova realitzades per promotors es consideren sempre primera entrega?

No. No té la consideració de primera entrega als efectes de l'IVA la realitzada pel promotor després de la utilització ininterrompuda de l'immoble per un termini igual o superior a dos anys pel seu propietari, per titulars de drets reals de gaudi o en virtut de contractes d'arrendament sense opció a compra, tret que l'adquirent sigui qui va utilitzar l'edificació durant aquest termini.

En aquests casos la venda tindrà la consideració de segona entrega, exempta de l'IVA i tributarà per l'impost de transmissions patrimonials

7. Les entregues d'habitatges rehabilitats es poden considerar primera entrega?

Sí, les entregues d'habitatges rehabilitats s'assimilen a l'entrega d'un edifici de nova construcció sempre que es compleixin els requisits previstos en l'article 20.U.22º.B) de la Llei 37/1992:

- 1) Més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació es correspongui amb obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes o amb obres anàlogues o connexes a les de rehabilitació.
- 2) El cost total de les obres excedeixi del 25% del preu d'adquisició de l'edificació (si es va efectuar en els dos anys anteriors a l'inici de les obres de rehabilitació), o del valor de mercat de l'edificació abans de la seva rehabilitació, descomptant en ambdós casos el valor del sòl.

El tipus impositiu aplicable a aquesta entrega d'habitatges serà el 4% si es produeix en el període comprès entre el 20 d'agost de 2011 al 31 de desembre de 2011.

8. És aplicable el tipus superreduït del 4% previst en el Reial decret-Llei 9/2011 a l'entrega d'habitatges que seran objecte de demolició?

No, encara que l'entrega de l'immoble estarà subjecta i no exempta de l'impost sobre el valor afegit, el tipus impositiu aplicable a aquesta venda serà el 18% ja que no es consideraran edificis aptes per a la seva utilització com a habitatge

9. És aplicable el tipus superreduït del 4% previst en el Reial decret-Llei 9/2011 a l'entrega d'habitatges en construcció?

No. Si l'objecte de l'entrega és un habitatge en construcció, de manera que l'adquirent ha de procedir a la seva terminació, el tipus aplicable serà en tot cas el 18%.

10. Quan s'entén que un edifici o part del mateix reuneix els requisits per ser considerat "apte" per al seu ús com a habitatge?

Quan disposi de la corresponent llicència de primera ocupació o **cèdula d'habitabilitat** i, **considerat objectivament**, sigui susceptible d'utilitzar-se com a habitatge amb independència de la finalitat a què el destini l'adquirent. A aquests efectes, s'entén per habitatge l'edifici o part destinada a habitació o domicili d'una persona física o d'una família, constituint la seva llar o la seu de la seva vida domèstica.

11. Perquè resulti aplicable el tipus impositiu del 4% d'IVA previst en el Reial decret-llei 9/2011 es requereix que l'immoble transmès sigui l'habitatge habitual del comprador?

No. L'aplicació del tipus superreduït a l'entrega d'habitatges depèn d'una circumstància objectiva: l'aptitud de l'edifici o part del mateix objecte d'entrega per ser utilitzat com a habitatge, amb independència de la finalitat a què els destini l'adquirent.

12. És aplicable el tipus impositiu del 4% d'IVA previst en el Reial Decret-llei 9/2011 a l'entrega d'un habitatge que es va a destinar a oficina?

Sí, sempre que l'immoble disposi de la corresponent llicència de primera ocupació o cèdula d'habitabilitat i, objectivament considerat, sigui susceptible d'utilitzar-se com a habitatge.

13. Què s'entén per annexos transmesos conjuntament amb els habitatges?

Per annexos s'entenen, entre altres, a més de les places de garatge, els soterranis, les golfes o trasters, escales, porteries, així com pistes d'esport, jardins, piscines i espais d'ús comú en la pròpia parcel·la i que es transmetin simultàniament amb ells.

Per a l'aplicació del tipus reduït a les places de garatge (amb un màxim de dues) i els diferents annexos d'un habitatge, a més de **transmetre's conjuntament**, hauran d'estar situats en la **mateixa parcel·la** que l'habitatge unifamiliar o edifici d'habitatges a què pertanyen.

Tractant-se d'habitatges unifamiliars, els terrenys urbanitzats de caràcter accessori no podran excedir 5.000 metres quadrats.

No tindran la consideració d'annexos a habitatges els locals de negoci, encara que es transmetin conjuntament amb els edificis o part destinats a habitatges.

14. És aplicable el tipus impositiu del 4% d'IVA previst en el Reial Decret-llei 9/2011 a l'entrega de tres places de garatge que s'adquireixen conjuntament amb l'habitatge?

No. S'aplicarà el tipus reduït del 4% a les dues primeres i el 18% a la tercera.

15. S'adquireix en el mateix acte un habitatge a uns particulars i una plaça de garatge a la promotora directament. Habitatge i garatge estan situats en el

mateix edifici. Quin és el tipus impositiu aplicable a la venda de la plaça de garatge?

S'aplica un 18% d'IVA perquè l'entrega de l'habitatge transmès en el mateix acte no està subjecta a l'impost sobre el valor afegit, sinó a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en ser una operació entre particulars.

16. Quin és el tipus impositiu aplicable a l'entrega d'habitatges de protecció oficial de règim especial o promoció pública?

Roman invariable en el 4%.

17. En relació amb els pagaments d'hipoteques efectuats després del 31 de desembre de 2011 per habitatges adquirits en el període comprès entre el 20 d'agost al 31 de desembre de 2011 les entregues dels quals hagin tributat al tipus superreduït del 4% s'han de rectificar les quotes d'IVA repercutides al 4%?

No. L'article 90.Dos de la Llei 37/1992 disposa que el tipus impositiu aplicable a cada operació serà el vigent en el moment del meritació. En les entregues d'habitatges, la meritació de l'impost es produeix en el moment en què l'habitatge es posi a disposició de l'adquirent, per la qual cosa si això es va produir en el període comprès entre el 20 d'agost al 31 de desembre de 2011, el tipus impositiu aplicable al conjunt de l'operació serà del 4%, amb independència que part del pagament s'instrumenti a través de deute hipotecari.

Es poden posar en contacte amb aquest despatx professional per qualsevol dubte o aclariment que puguin tenir respecte d'això.

Una salutació cordial,

BIGAS ASSESSORIA I GESTIÓ, SLP

La informació que conté aquesta transmissió és confidencial, i el seu ús és únicament permès als seus destinataris. Si no sou la persona destinatària de la transmissió, us preguem ens ho comuniquem ràpidament per telèfon 972201959 i en destruïu qualsevol còpia, tant digital com en paper. De conformitat amb el que disposa la Llei 15/1999, us informem que les dades personals que ens faciliteu o que ha facilitat passaran a formar part d'un fitxer. Nosaltres som els responsables dels fitxers que tenen com a finalitat la gestió de les relacions entre nosaltres. I teniu el dret a l'accés, la rectificació, la cancel·lació i l'oposició en el e-mail info@bigasassessoria.com o bé en el nostre domicili social situat al C/Barcelona n° 3 2ª, 17002 de Girona.