

**NÚMERO DE CONSULTA NO VINCULANT:** NV0007-09

**ÒRGAN:** Direcció General de Tributs

**DATA D'EIXIDA:**

**NORMATIVA:** Llei 37/1992, art. 4.1, art. 5.1.d, art. 20.1 22é i art. 91; RDL 1/1993, art. 7.5 i art. 31.2; Llei 13/1997, art. 14.

**DESCRIPCIÓ DELS FETS:**

La consultant està en tràmits per a l'adquisició d'un pis de nova construcció.

**QÜESTIÓ PLANTEJADA:**

Ha de tributar aquesta adquisició per l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en particular, pel concepte transmissions patrimonials oneroses?

**CONTESTACIÓ COMPLETA:**

L'article 4, apartat 1 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit, estableix que: "estaran subjectes a l'impost els lliuraments de béns i prestacions de serveis realitzades en l'àmbit espacial de l'impost per empresaris o professionals a títol oneros, amb caràcter habitual o ocasional, en el desenvolupament de l'activitat empresarial o professional."

D'altra banda, l'article 5, apartat 1, lletra d, de la mateixa llei estableix que tenen la condició d'empresaris o professionals:

d) Els qui efectuen la urbanització de terrenys o la promoció, construcció o rehabilitació d'edificacions destinades, en tots els casos, a la venda, adjudicació o cessió per qualsevol títol, encara que siga ocasionalment.

Per un altre costat, l'article 7.5 del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, estableix que:

"No estaran subjectes al concepte de "transmissions patrimonials oneroses", regulat en aquest títol, les operacions enumerades anteriorment quan siguen realitzades per empresaris o professionals en l'exercici de l'activitat empresarial o professional i, en qualsevol cas, quan constituïsquen lliuraments de béns o prestacions de serveis subjectes a l'impost sobre el valor afegit. No obstant això, quedaran subjectes a aquest concepte impositiu els lliuraments o arrendaments de béns immobles, així com la constitució i transmissió de drets reals d'ús i gaudi que recaiguen sobre aquests, quan gaudisquen d'exempció en l'impost sobre el valor afegit".

Per tant, considerant que, segons es qualifica per la interessada, es tracta de l'adquisició d'un "pis de nova construcció", i qui transmet és el constructor o

promotor mateix, l'operació es trobarà subjecta a l'impost sobre el valor afegit i no a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

Altrament, si l'operació, encara que subjecta a l'IVA, es troba exempta en aquest impost perquè es tracta d'un segon o ulterior lliurament d'edificacions, de conformitat amb el que es preveu en l'article 20.1 22é de la mencionada Llei 37/1992, sí que es trobaria subjecta a la modalitat de transmissions patrimonials oneroses de l'impost sobre transmissions patrimonials oneroses i actes jurídics documentats.

Per tant, per a determinar la tributació procedent per un impost o un altre, caldrà atindre's a si la compravenda del "pis de nova construcció" en qüestió es tracta d'un primer o de segon i ulterior lliurament d'una edificació.

A aquest efecte, es considerarà primer lliurament, tal com estableix el mencionat article 20.1 22é de la Llei 37/1992, "la realitzada pel promotor que tinga per objecte una edificació la construcció o rehabilitació de la qual estiga acabada. No obstant això, no tindrà la consideració de primer lliurament la realitzada pel promotor després de la utilització ininterrompuda de l'immoble per un termini igual o superior a 2 anys pel seu propietari o per titulars de drets reals d'ús o gaudi o en virtut de contractes d'arrendament sense opció de compra, llevat que l'adquirent siga qui va utilitzar l'edificació durant el termini mencionat. No es computaran a aquests efectes els períodes d'utilització d'edificacions pels adquirents d'aquests en els casos de resolució de les operacions en la virtut de les quals es van efectuar les transmissions corresponents".

En el cas que, per les circumstàncies concurrents en la compra del pis nou, es tracte d'un primer lliurament d'edificació subjecta i no exempta en l'IVA, el tipus de gravamen aplicable per l'impost mencionat serà del 7 %, segons el que es disposa en l'article 91 de la Llei 37/1992, perquè es tracta d'"una construcció apta per a servir d'habitatge", excepte en el cas que l'habitatge es qualifique administrativament com de protecció oficial, en aquest cas, resultarà aplicable el tipus supereduït del 4 %.

Aquesta operació subjecta a IVA tributarà també per la modalitat d'"actes jurídics documentats" de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, si es documenta en escriptura pública, de conformitat amb el que es disposa en l'article 31.2 del text refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i amb l'aplicació del tipus de gravamen del 0,1 %, si es tracta de l'adquisició de l'habitatge habitual, i de l'1 %, en els altres casos, per aplicació del que es disposa en l'article 14 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat, del tram autonòmic de l'IRPF i de la resta de tributs cedits.

D'una altra banda, si l'adquisició del pis s'ha de qualificar com a segon lliurament d'edificació, tributarà pel concepte de "transmissions patrimonials oneroses" de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, i resultarà aplicable el tipus de gravamen del 7 %, de conformitat amb el que es preveu en l'article 13 de l'esmentada Llei 13/1997, de 23 de desembre, llevat que es tracte d'un habitatge protegit de règim especial o que haja de constituir l'habitatge habitual d'una família nombrosa o d'un discapacitat físic o sensorial, amb un grau de

minusvalidesa igual o superior al 65 %, o psíquic, amb un grau de minusvalidesa igual o superior al 33 %, cas en què s'aplicarà el tipus del 4 %.

Aquesta contestació s'efectua d'acord amb la informació proporcionada en l'escrit de consulta, sense tindre en compte altres circumstàncies no esmentades o que concorregueren efectivament, i que pogueren tindre rellevància en la determinació de la verdadera naturalesa de l'operació i de les seues conseqüències fiscals, la qual cosa pot ser objecte de comprovació administrativa.