

Una «nueva» opción de compra

Juan Antonio Sánchez

Socio coordinador general ASPIME. Economista asesor fiscal

En ocasiones, las autoridades fiscales facilitan, con sus interpretaciones normativas, herramientas para que un sector tan «tocado» por la actual crisis económica vea una luz o al menos una alternativa a su situación actual.

Todos tenemos en mente la inmensidad de vallas publicitarias que, en los últimos años, cubrían nuestras carreteras y ciudades ofreciéndonos promociones inmobiliarias. De un tiempo a esta parte, las promotoras y constructoras que han podido sobrevivir a esta gran debacle económica inmobiliaria han

insertado en esas mismas vallas informativas la frase de «alquiler con opción de compra».

Este medio de subsistencia al gran *stock* de viviendas construidas y no adquiridas que tiene el mercado español se ha visto favorecido por una interpretación reciente que ha realizado la Dirección General de Tributos (DGT) –organismo dependiente del Ministerio de Economía encargado de resolver las interpretaciones legislativas en materias de fiscalidad–. En su Consulta Vinculante V2678-09, con fecha de salida de 4 de diciembre de 2009, incluye este tipo de opera-

© YOKO BATES/ISTOCKPHOTO



«El argumento esgrimido por las autoridades fiscales se basa en considerar la venta "pura" de viviendas y el "arrendamiento con opción de compra" como una sola actividad económica»

ciones de «arrendamiento con opción de compra» como sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). Anteriormente, estas operaciones eran calificadas por la DGT como un «autoconsumo». Es decir, que la promotora se «realizaba la entrega a sí misma», introduciendo un mecanismo de autorrepercusión del IVA: se repercutía y se soportaba el mismo IVA. Pero, en cambio, su deducción era imposible debido a la exención del arrendamiento de viviendas en el impuesto sobre el valor añadido.

Ahora mejora notablemente el trato fiscal de esta «vía de salida» inmobiliaria. Como certifica el «Centro Directivo» (nomenclatura utilizada en las consultas vinculantes cuando la DGT emite su dictamen final): «La promoción de viviendas para destinarlas a la venta, adjudicación o cesión, a través de contratos de arrendamiento con opción de compra en los que se deduzca con claridad que la intención del promotor es llevar a cabo en última instancia dicha venta, adjudicación o cesión, será generadora íntegramente del derecho a la deducción. En este tipo de operaciones no habrá lugar al gravamen por autoconsumo.»

Esta interpretación nos viene a decir que este tipo de operaciones será considerado como una «primera entrega o transmisión». De ahí que se someta plenamente a la sujeción del IVA, y lo más importante para el promotor/constructor: podrá ejercitar el derecho a la deducción en sus declaraciones tributarias de todo el IVA que ha ido «pagando» en la construcción de la vivienda. Eso sí, será de una forma lenta, a medida que vaya repercutiendo el citado alquiler o arrendamiento.

El texto de la consulta prosigue aclarando situaciones anteriores y posteriores a este dictamen: «Cuando las cuotas arrendaticias

se exijan desde el día 28 de octubre de 2009 en adelante, el tipo de gravamen aplicable será el reducido del 7 o del 4% según corresponda a su régimen de calificación. Las exigidas hasta el día 27 de octubre de 2009, incluido, determinarán el devengo del Impuesto al tipo general del 16%. Cuando se haya soportado el Impuesto al tipo general del Impuesto en el arrendamiento previo y en el contrato se haya pactado expresamente que una parte de las cuotas arrendaticias deben considerarse precio de la compraventa una vez ejercitada la opción de compra, deberá procederse a la rectificación de las cuotas del Impuesto que fueron inicialmente calculadas al 16%, a fin de corregir su gravamen al 7 o al 4%, según corresponda con la calificación de la vivienda que va a ser objeto de entrega.»

El argumento esgrimido por las autoridades fiscales se basa en considerar la venta «pura» de viviendas y el «arrendamiento con opción de compra» como una sola actividad económica, siendo desde el punto de vista tributario la misma actividad, pero con estructuras distintas.

La consulta vinculante aclara también que la «promoción de viviendas para destinarlas a su arrendamiento sin opción de compra, determinará para su promotor la imposibilidad de deducir el Impuesto sobre el Valor Añadido». También incorpora la posibilidad de que un arrendamiento con opción de compra «sobrevenga» finalmente sin la opción antes mencionada. En este último supuesto, se aplicaría el autoconsumo inicialmente mencionado.

Cabe esperar que esta interpretación «positiva» de la ley permita al maltrecho sector de la promoción y construcción inmobiliaria recuperar al menos parte de lo invertido mediante el mecanismo de la deducción. ■



ASPIME, S.L.
www.aspime.es
aspime@aspime.es

FARMA-IURIS, S.L.
www.farma-iuris.es
info@farma-iuris.es

