



## CONSULTAS

Fecha: 28.02.2003

Consulta 1/2003

Órgano: Dirección General de Tributos. Gestión Tributaria.

Normativa: Ley 15/2002 de 23 de diciembre, de medidas tributarias en materia de tributos cedidos y tasas regionales. Artº 4. Tributación al 3% en determinadas operaciones inmobiliarias.

### Cuestión planteada:

La Sociedad Civil denominada "xxxxxxx." , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.  
Formula la siguiente consulta:

Información sobre aplicación 3% Impuestos sobre Transmisiones por compra local. Teniendo que realizar una compra de un local destinado a oficinas, que tiene más de 2 años de terminación de las obras a la fecha en que se otorga la escritura de compraventa (fecha terminación obras según la nota marginal de la finca registral del Registro de la Propiedad de Murcia 4 es de 12 de febrero de 2001).

Dicho local está arrendado desde el principio a favor de una entidad que ha renunciado al derecho de preferente adquisición, terminando el contrato de arrendamiento el 30 de abril de 2006.

Considerando que es de aplicación el Art. 20.uno.22º, párrafo tercero, que se refiere a las operaciones exentas del IVA (y por tanto sujeto al ITAJD por tratarse de inmuebles) en el caso de segundas y ulteriores entregas de edificaciones, cuando tengan lugar después de terminada su construcción, solicito se sirva informarme para su traslado igualmente a la parte vendedora, si es posible por el conducto de correo electrónico, sobre los siguientes extremos:

- Si efectivamente al tratarse de segunda entrega de edificaciones, por estar más de 2 años la obra terminada y a disposición de su propietario, la operación está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones, al no ser el arrendatario quien adquiere la propiedad, sino que al contrario tiene renuncia expresa al derecho de adquisición preferente.
- Si a la vista de la exención, podría acogerse al art. 4 de la Ley 15/2002 de la Región de Murcia, en orden a que el tipo aplicable en el Impuesto sobre Transmisiones sea del 3 por 100, teniendo en cuenta que los compradores somos sujetos pasivos del IVA, dada nuestra profesión de Abogados y con motivo de la compraventa, por ser preceptores de alquileres con IVA.

Como la escritura se prevé otorgar en Madrid el próximo 5 de marzo de 2003, se ruega contestación antes del próximo martes, a la mayor brevedad posible, pudiendo hacerlo por este medio del correo electrónico.  
Murcia, a 27 de febrero de 2003.

### CONTESTACIÓN:



**Competencia.-** En cuanto a la competencia para emitir la presente contestación, hay que establecer que la consulta formulada tiene dos partes claramente diferenciadas, la primera se refiere a la consideración como primera o segunda entrega la operación que se proponen realizar, dentro del ámbito de aplicación del IVA. Esta cuestión no es competencia de esta Dirección General de Tributos, sino del Ministerio de Hacienda, Dirección General de Tributos, por tratarse de normativa y tributo estatal. En cuanto a la segunda cuestión planteada, esta Dirección General sí es competente, por tratarse de la aplicación de disposiciones normativas autonómicas en materia de tributos cedidos, en uso de las facultades que la vigente Ley 21/2001 de 27 de diciembre (BOE 31-12-2002) en la excepción contenida en el artículo 47.2 a).

Por ello, en cuanto a la primera cuestión -exención o no en el IVA y consideración como primera o segunda transmisión-, el alcance de lo que en este escrito se indica no tiene ningún efecto más que el meramente informativo. En este sentido, se tiene en cuenta el contenido de la Consulta 1039-02 de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda (S.G. Impuestos sobre el Consumo), de fecha 8-7-2002, en la que en un supuesto similar al planteado, se resuelve literalmente: " **Por lo tanto, cumpliéndose los demás requisitos legalmente previstos, si el porcentaje de deducción provisional que resulte procedente según cual sea el régimen de deducción que la sociedad adquirente deba aplicar en el año en que soporta las cuotas correspondientes a la adquisición del edificio, permite la deducción íntegra de éstas, podrá la parte vendedora renunciar a la exención. Por último, en el supuesto de que no se produjera la renuncia a la exención en el IVA o ésta no fuera procedente, la entrega del edificio tributaría por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados... "**

Así y con las limitaciones expuestas, esta Dirección General de Tributos entiende que la operación descrita constituye segunda entrega, estando por tanto sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido. Sentado lo anterior, si el adquirente es sujeto pasivo de IVA, con derecho a la deducción del 100% de las cuotas soportadas y está de acuerdo, el transmitente puede renunciar a la exención del IVA, repercutiendo al comprador el impuesto correspondiente. En tal caso de renuncia a la exención y tributación efectiva por IVA, el impuesto de Actos Jurídicos Documentados devengado por la primera copia de la Escritura pública tributaría al tipo del 1,5% en lugar de al 0,5% por esta modalidad (artº 3 de la Ley 15/2002 -de la Región de Murcia- de medidas tributarias en materia de tributos cedidos y tasas regionales).

Por el contrario, si, como sucede en la consulta, se trata de una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la que pudiendo ser renunciada la exención por el vendedor, éste **no renuncia** a la misma, la operación tributaría por la modalidad de transmisiones onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, al tipo tributario del 3%, en lugar de al tipo del 7%. Hay que indicar que, con independencia del lugar del otorgamiento de la Escritura de compraventa, la Administración tributaria competente es la de la Región de Murcia.

En consecuencia, la operación descrita, puede:



- a) Tributar efectivamente por el Impuesto sobre el Valor Añadido (compraventa) y en Actos Jurídicos Documentados (primera copia de la Escritura Pública) al tipo del 1,5%, si el vendedor renuncia a la exención del IVA. , o
- b) Tributar efectivamente por la modalidad de Transmisiones onerosas al tipo del 3%, si el vendedor no renuncia a la exención.

Desde el punto de vista formal, si las partes optan por la opción a), debe hacerse constar fehacientemente -preferentemente en el propio documento notarial de transmisión- **que los compradores son sujetos pasivos de IVA, con derecho a la deducción del 100% de las cuotas soportadas, que se trata de segunda entrega, sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, y que el vendedor renuncia a la exención y repercute el impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, en cuyo caso resulta de aplicación el artículo 3 de la Ley de la Región de Murcia 15/2002, de 23 de diciembre, de medidas tributarias en materia de tributos cedidos y tasas regionales (Boletín Oficial de la Región de Murcia 31-12-2002, suplemento 6).** En este caso, la tributación en la Región de Murcia, debe hacerse en la modalidad de **Actos Jurídicos Documentados** del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, consignando en el modelo 600D de Declaración Liquidación, el hecho imponible a consignar es DN9.

Si, por el contrario se opta por la opción b), debe hacerse constar fehacientemente -preferentemente en el propio documento notarial de transmisión- **que los compradores son sujetos pasivos de IVA, con derecho a la deducción del 100% de las cuotas soportadas, que se trata de segunda entrega, sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, y que el vendedor NO renuncia a la exención y no repercute el impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, con la finalidad de que la parte compradora pueda acogerse a la tributación al tipo reducido del 3% de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de la Región de Murcia 15/2002, de 23 de diciembre, de medidas tributarias en materia de tributos cedidos y tasas regionales (Boletín Oficial de la Región de Murcia 31-12-2002, suplemento 6).** En este caso, la tributación en la Región de Murcia, debe hacerse en la modalidad de **Transmisiones Onerosas** del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, consignando en el modelo 600D de Declaración Liquidación, el hecho imponible a consignar es TU10.

Lo que se informa, a los efectos oportunos y con el alcance establecido en el artículo 107 de la Ley General Tributaria, únicamente en lo relativo a la aplicación de las disposiciones de la Ley 15/2002 de la Región de Murcia a la que se refiere la consulta.

**Murcia a 28 de febrero de 2003.  
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS.**

**Miguel Angel Blanes Pascual**