

El banco puede pedir que tribute la dación en pago

El que paga una deuda con un inmueble podrá renunciar a la exención en IVA, a petición del banco, siempre que se trate de un almacén, oficina o plaza de garaje.

Belén Alandete. Madrid

El marco económico actual, en el que cada vez son más frecuentes el pago de deudas a entidades de crédito con inmuebles, abre el debate sobre si cabe renunciar o no a la exención del IVA en favor de bancos y cajas de ahorro.

En una consulta vinculante, la Dirección General de Tributos autoriza a los bancos a instar al transmitente del inmueble a renunciar a la exención a la que tiene derecho, "siempre que se trate de bienes como almacenes, locales, oficinas, plazas de garaje, naves industriales y suelo urbanizable no en curso".

Tributos resuelve así el supuesto en el que una entidad de crédito, que aplica prorrata especial, resulta adjudicataria mediante dación en pago, de determinados bienes inmobiliarios, que quiere poner inmediatamente a la venta. El banco quiere pedir al transmitente que renuncie a la exención, en los supuestos en los que una posterior venta esté sujeta al impuesto.

Segundas entregas

El artículo 20 de la Ley declara exentas las segundas y ulteriores entregas de edificaciones cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación. No obstante, se podrá renunciar a este derecho cuando el que adquiere sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y, en función de su destino previsible, tenga



derecho a la deducción total del impuesto soportado por dicha adquisición.

A efectos de esta renuncia, establece Tributos, se podrá deducir la cuota devengada como consecuencia de la adquisición, por un sujeto pasivo en prorrata especial, de distintos bienes inmuebles cuyo destino, siguiendo criterios razonables y debidamente justificados, sea previsible realizar operaciones sin exención del impuesto. En este caso, "la consultante podrá pedir al transmitente del bien inmueble que renuncie a

la exención y repercuta el tributo al adquirente, el cual podrá deducirlo íntegramente".

Para esta Dirección General, es razonable atender a la naturaleza del bien sobre el que recae la exención toda vez que, en función de dicha naturaleza, puede preverse si en la posterior entrega cabrá a su vez la renuncia a la exención o no. En consecuencia, Tributos establece que se podría solicitar al transmitente la renuncia en el caso de bienes como almacenes, locales, oficinas, plazas de garaje, naves industriales y suelo urbanizable no en curso.

Por el contrario, no cabría instar la renuncia respecto de aquellas entregas de inmuebles terminados que constituyan residencias unifamiliares, residencias colectivas o traseros, ya que en la mayoría de casos, la posterior entrega resultaría exenta de IVA sin que en estos casos sea previsible que se renuncie con ocasión de su venta posterior".

No obstante, Tributos advierte que la alteración del destino inicialmente previsto supondrá la necesidad de rectificar las deducciones practicadas. Esta rectificación será "obligatoria", cuando implique una minoración del importe inicialmente deducido.

Ahora bien, si finalmente se comprueba que no procedía la renuncia y sí la exención, la DGT estima que la dación "estará, en principio, sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas". (V0964-09, 05/05/2009).

Tributos condiciona la renuncia a que el bien se destine a operaciones sujetas al impuesto

Si finalmente se comprueba que procedía la exención, la dación tributará por ITP