



Aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo en la entrega de inmuebles

Tax Alert



Enero 2023

kpmgabogados.es
kpmg.es

Aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo en la entrega de inmuebles

El Tribunal Económico Administrativo Central deniega la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo prevista en la normativa del IVA para las entregas de bienes inmuebles efectuadas como consecuencia de la ejecución de una garantía constituida sobre los mismos, cuando el propio transmitente asume la cancelación de la deuda con parte del precio obtenido y el adquirente no asume ninguna obligación de cancelación, ni total ni parcial.

La reciente Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) de 20 de septiembre de 2022 (Res. [3131/2020](#)) matiza el criterio de la Dirección General de Tributos (DGT) respecto del alcance del supuesto de inversión del sujeto pasivo del IVA regulado en el art.84.Uno 2º letra e), tercer guion, de la Ley del IVA, relativo a aquellas operaciones de entrega de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente.

La regla especial de inversión del sujeto pasivo regula varios supuestos en los que el sujeto pasivo no es el empresario o profesional que efectúa las operaciones sino, en principio, y dejando a salvo las excepciones contenidas al efecto, el destinatario de las mismas, que ha de considerar en sus autoliquidaciones las cuotas del impuesto como IVA devengado y, en su caso, como IVA soportado deducible. En relación con la entrega de inmuebles, el art.84.Uno 2º letra e), tercer guion, contempla la aplicación de esta regla especial en las entregas de bienes inmuebles efectuadas como consecuencia de la ejecución de una garantía constituida sobre los mismos, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente.

El caso analizado por el TEAC plantea la aplicación de esta regla de inversión del sujeto pasivo a las entregas de bienes inmuebles por su propietario que constituyen la garantía de un préstamo, a otro empresario a cambio de un precio que se destina por el transmitente a cancelar dicho préstamo hipotecario.

En relación con esta cuestión, la DGT ha venido considerando la aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo por aplicación de la letra e), tercer guion, del art.84.Uno 2º de la Ley del IVA, a título de ejemplo, en los siguientes casos:

- dación en pago con extinción total o parcial de la deuda;
- entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda, con extinción total o parcial de dicha deuda, subrogándose el adquirente en la posición deudora de la relación obligacional;
- entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda, con extinción total o parcial de dicha deuda mediante el pago de una contraprestación que se vincula necesariamente a dicha extinción;
- entrega de un inmueble otorgado en garantía sin extinción de la obligación garantizada para el transmitente.

En todos estos casos la DGT venía considerando que debía entenderse que el **adquirente se obliga a extinguir la deuda** a los efectos del citado art.84.Uno 2º letra e), tercer guion, de la Ley del IVA, siendo por tanto de aplicación la inversión del sujeto pasivo.

Sin embargo, esta Resolución considera que **no se engloba en este supuesto de inversión del sujeto pasivo las entregas de bienes inmuebles por su propietario que constituyen la garantía de un préstamo, cuando se transmiten a otro empresario a cambio de un precio que se destina a cancelar dicho préstamo hipotecario**, haciendo referencia expresa al razonamiento seguido en su anterior [Resolución 5195/2013](#) de 22/01/2015, cuyo criterio ahora reitera.

Será preciso revisar con detenimiento las operaciones inmobiliarias en las que, hasta el momento, venía aplicándose la inversión del sujeto pasivo, para valorar, a la vista de esta doctrina reiterada del TEAC, si sigue siendo de aplicación dicho mecanismo de inversión del sujeto pasivo o, por el contrario, si tendrá el transmitente que repercutir IVA al adquirente.

Contactos

Natalia Pastor
Socia
KPMG Abogados
Tel. +34 91 456 34 92
npastor@kpmg.es

Maite Vilardebó
Socia
KPMG Abogados
Tel. +34 93 253 29 62
mvilardebo@kpmg.es

Miguel Ferrández
Socio
KPMG Abogados
Tel. +34 91 456 59 99
mferrandez@kpmg.es

Pelayo Oraa Gil
Socio
KPMG Abogados
Tel. +34 91 456 38 41
poraa@kpmg.es

Oficinas de KPMG en España

A Coruña

Calle de la Fama, 1
15001 A Coruña
T: 981 21 8241
Fax: 981 20 02 03

Alicante

Edificio Oficentro
Avda. Maisonnave, 19
03003 Alicante
T: 965 92 07 22
Fax: 965 22 75 00

Barcelona

Torre Realia
Plaça de Europa, 41
08908 L'Hospitalet de Llobregat
Barcelona
T: 932 53 29 00
Fax: 932 80 49 16

Bilbao

Torre Iberdrola
Plaza Euskadi, 5
48009 Bilbao
T: 944 79 73 00
Fax: 944 15 29 67

Girona

Edifici Sèquia
Sèquia, 11
17001 Girona
T: 972 22 01 20
Fax: 972 22 22 45

Las Palmas de Gran Canaria

Edificio Saphir
C/Triana, 116 – 2º
35002 Las Palmas de Gran Canaria
T: 928 33 23 04
Fax: 928 31 91 92

Madrid

Torre de Cristal
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid
T: 91 456 34 00
Fax: 91 456 59 39

Málaga

Marqués de Larios, 3
29005 Málaga
T: 952 61 14 00
Fax: 952 30 53 42

Oviedo

Ventura Rodríguez, 2
33004 Oviedo
T: 985 27 69 28
Fax: 985 27 49 54

Palma de Mallorca

Edificio Reina Constanza
Calle de Porto Pi, 8
07015 Palma de Mallorca
T: 971 72 16 01
Fax: 971 72 58 09

Pamplona

Edificio Iruña Park
Arcadio M. Larraona, 1
31008 Pamplona
T: 948 17 14 08
Fax: 948 17 35 31

San Sebastián

Avenida de la Libertad, 17-19
20004 San Sebastián
T: 943 42 22 50
Fax: 943 42 42 62

Sevilla

Avda. de la Palmera, 28
41012 Sevilla
T: 954 93 46 46
Fax: 954 64 70 78

Valencia

Edificio Mapfre
Paseo de la Alameda, 35, planta 2
46023 Valencia
T: 963 53 40 92
Fax: 963 51 27 29

Vigo

Arenal, 18
36201 Vigo
T: 986 22 85 05
Fax: 986 43 85 65

Zaragoza

Centro Empresarial de Aragón
Avda. Gómez Laguna, 25
50009 Zaragoza
T: 976 45 81 33
Fax: 976 75 48 96