



Actualidad IVA Inmobiliario. Segundo semestre 2025.

I. JURISPRUDENCIA DE LA UNIÓN EUROPEA

Sentencia del 26 de noviembre de 2025 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
Asunto C-657/24 (Versãofast).

Procedimiento prejudicial — Sistema común del IVA — Artículo 135, apartado 1, letra b), de la Directiva 2006/112/CE — Exenciones relativas a otras actividades — Negociación de créditos — Actividad de intermediario de crédito — Calificación.

El litigio tiene su origen en Portugal, donde Versãofast, intermediario de crédito en Portugal, realiza entre otras actividades, la captación de clientes, preparación de documentación, remisión de solicitudes y comunicación entre consumidores finales y entidades financieras. La Administración portuguesa consideró estas actividades exentas de IVA por constituir negociación de créditos, lo que llevó a la denegación de la deducción del IVA soportado.

El Tribunal Arbitral Tributario de Portugal planteó al Tribunal si esta actividad puede calificarse como negociación de créditos, aunque la empresa no influya ni tome parte en las condiciones del préstamo, no represente al banco y los clientes sigan siendo libres de contratar o no.

Por su parte, el TJUE señala que la exención del artículo 135.1.b) es un concepto autónomo del Derecho de la Unión y debe interpretarse estrictamente, pero atendiendo siempre a la finalidad de evitar cualquier tipo de divergencia entre Estados.

Cabe señalar que el propio Tribunal en sentencias anteriores estableció que el término negociación equivale a mediación, es decir, una actividad destinada a permitir que dos partes celebren un contrato, sin que el intermediario deba influir en las condiciones ni actuar por cuenta del prestamista.

En este sentido, aunque algunos de los servicios prestados por Versãofast sean materiales o administrativos (entrega de folletos, recepción de comunicaciones, etc), la actividad debe analizarse globalmente. Es decir, su función real es mediar para el acercamiento entre clientes finales y el banco, y facilitar así que se celebre el contrato de crédito.

El hecho de que las condiciones del crédito estén ya predeterminadas sin capacidad alguna de acción por parte de Versãofast, no elimina que se supedita su actividad a la de negociación, es decir, que la captación de clientes y la canalización del proceso de solicitud constituyen actividades típicas de mediación financiera por sí mismas.

Por su parte, la retribución mediante comisión de éxito comercial (proporcional al volumen de crédito finalmente contratado) confirma que la actividad está

Sobre BDO Abogados

Somos una firma de abogados internacional comprometida con ofrecer servicios de calidad y valor superior para impulsar el éxito de nuestros clientes en todo el mundo.

Adaptamos nuestro enfoque de trabajo, honorarios y equipos según las necesidades específicas que cada caso requiera, contando con una gran capacidad de recursos para abordar cualquier desafío legal con eficacia y eficiencia. Su éxito es nuestra prioridad.

People helping people achieve their dreams.

www.bdo.es



directamente vinculada a la celebración del contrato, como ocurre en la negociación de créditos.

Por consiguiente, el TJUE declara que estas actividades están exentas de IVA, incluso sin poderes de representación ni facultad para influir en las condiciones, porque su naturaleza y finalidad encajan en el concepto de negociación de créditos en el sentido de la Directiva del IVA.

II. RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

Resolución nº 00/07484/2022/00/00, de 19 de junio de 2025 del Tribunal Económico-Administrativo Central.

La resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) nº 00/07484/2022, de 19 de junio de 2025, aborda el tipo impositivo aplicable en el IVA a los contratos de arrendamiento financiero con opción de compra sobre inmuebles destinados a viviendas, cuando dichos inmuebles son objeto de subarriendo.

El caso se centra en la entidad XZ SA, que desde 2006 mantenía un contrato de leasing con opción de compra sobre un edificio compuesto por viviendas y locales comerciales. Entre los ejercicios 2017 y 2021, la sociedad soportó cuotas de arrendamiento con IVA al 21% y solicitó la devolución por importe de 102.657,94 euros, defendiendo que debía aplicarse el tipo reducido del 10% previsto en el artículo 91.Uno.2.11º de la Ley del IVA para arrendamientos con opción de compra de edificios destinados a viviendas. La Agencia Tributaria rechazó esta petición al considerar que los inmuebles no estaban destinados "exclusivamente a vivienda", sino al subarriendo como parte de una actividad económica.

En su reclamación, la sociedad alegaba el principio de neutralidad del IVA y la supuesta contradicción entre distintos criterios de la Dirección General de Tributos, sosteniendo que el uso como vivienda por los subarrendatarios debería bastar para aplicar el tipo reducido. La Administración, en cambio, se apoyó en la consulta vinculante V3306-17, que excluye expresamente la aplicación del 10% en los supuestos de subarriendo.

El TEAC confirma el criterio de la Administración y subraya que los tipos reducidos en el IVA tienen carácter excepcional y deben interpretarse de forma estricta. El Tribunal recuerda que su finalidad es favorecer el acceso a la vivienda de los consumidores finales, y que este objetivo no concurre cuando el arrendatario explota el inmueble como negocio de subarriendo. Por tanto, no cabe aplicar el 10% en estos casos, sino el tipo general del 21%.

Con esta decisión, el TEAC desestima la reclamación de la sociedad de que el arrendamiento financiero de inmuebles con opción de compra solo puede beneficiarse del tipo reducido cuando el destino es exclusivamente residencial, quedando excluidos los supuestos en que el arrendatario actúa como intermediario económico mediante el subarriendo. Aunque aún no es una resolución vinculante a la espera de reiteración de criterio sí que indica la tendencia de los tribunales administrativos en esta materia.

III. CONSULTAS VINCULANTES

V0935-25: Venta de un inmueble a cambio de criptomonedas.

La Dirección General de Tributos emitió una consulta vinculante analizando la venta de un inmueble en la que el vendedor recibe como contraprestación una cantidad de bitcoins. La operación se realiza al margen de una actividad económica a efectos de IVA.

La consulta se centra en determinar cómo debe tributar esta operación en el ámbito de la imposición indirecta.

Comienza la DGT analizando el concepto de moneda virtual de acuerdo con la Ley 10/2020, de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación al terrorismo, la cual establece que "se entenderá por moneda virtual aquella representación digital de valor no emitida ni garantizada por un banco central o autoridad pública, no necesariamente asociada a una moneda legalmente establecida y que no posee estatuto jurídico de moneda o dinero, pero que es aceptada como medio de cambio y puede ser transferida, almacenada o negociada electrónicamente."

Desde el punto de vista del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), la Dirección General de Tributos viene considerando en distintas consultas a las monedas virtuales o criptomonedas como bienes inmateriales, por lo que determina que la venta de un inmueble a cambio de una cantidad de criptomonedas debe constituir una permuta.

En el caso analizado, donde el consultante adquiere criptomonedas a cambio de la entrega de un inmueble, la DGT concluye que el consultante, como adquirente de criptomonedas al margen de una actividad económica a efectos de IVA, deberá tributar por ITP y AJD al tratarse de una adquisición de bienes inmateriales. Aclara la DGT que esta sujeción se producirá siempre que el transmitente de las criptomonedas no actúe en esa operación como empresario o profesional en el ejercicio de su actividad económica y la misma no constituya una entrega de bienes sujeta al IVA.

Por último, de acuerdo con lo previsto en la Ley del ITP y AJD, la base imponible será el valor de mercado de las criptomonedas, salvo que el valor declarado, el precio o la contraprestación pactadas por las partes sean superiores al valor de mercado, en cuyo caso se tomará la mayor de estas cantidades.

V0693-25: Servicios de instalación de bienes sobre un inmueble. Concepto de servicios vinculados a bienes inmuebles.

La Dirección General de Tributos una consulta vinculante analizando la tributación en el IVA de una operación internacional en la que una empresa canadiense, no establecida en España, fabrica sistemas de retención de ruedas para camiones que se transportan a Francia para su posterior traslado a España para su instalación en muelles de carga. La instalación es realizada por una empresa subcontratada española y señala que estos sistemas de retención se fijan al suelo o a las paredes de sus clientes, pero pueden ser retirados sin generar daño o menoscabo en los inmuebles.

En lo que se refiere a las entregas de bienes desde Francia a España para su instalación en los muelles de carga de los clientes españoles de la entidad canadiense, al tratarse de entregas de bienes con instalación y montaje en territorio español, estas entregas de bienes se entenderán realizadas en España y, por tanto, sujetas a IVA. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la Ley del IVA, el sujeto pasivo de estas entregas de bienes será el adquirente al tratarse de entregas realizadas por una entidad no establecida.

Conviene señalar que, respecto al envío de los bienes de Francia a España, estos no tendrán la consideración de operación asimilada a una adquisición intracomunitaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 de la Ley del IVA, en la medida en que dicha entrega se considerará efectuada en el interior del territorio español en virtud de una entrega de bienes objeto de instalación y montaje.

En cuanto a los servicios subcontratados para proceder con la instalación, la DGT analiza su sujeción al IVA, comenzando con un análisis de la normativa europea, concretamente del Reglamento de Ejecución 282/2011, que establece que a los efectos de la Directiva de IVA 2006/112, se entenderá por bienes inmuebles, entre otros supuestos, cualquier elemento que haya sido instalado y forme parte integrante de un edificio o de una construcción y sin el cual estos no puedan considerarse completos y cualquier elemento, equipo o máquina instalado de forma permanente en un edificio o en una construcción que no pueda trasladarse sin destruir o modificar dicho edificio o construcción.



Por su parte, el propio Reglamento de Ejecución 282/2011 establece que los servicios vinculados a bienes inmuebles contemplados en el artículo 47 de la Directiva 2006/112 solo abarcarán aquellos servicios que tengan una vinculación suficientemente directa con los bienes en cuestión. En este sentido, añade que no se entenderán comprendidos la instalación o el montaje, el mantenimiento y la reparación, inspección o supervisión de máquinas y equipos que no sean ni vayan a convertirse en bienes inmuebles.

Con todo ello, concluye la DGT que dado que la instalación de tales sistemas de retención no es necesaria para que la edificación puedan considerarse completa ni supone que dichos sistemas no puedan trasladarse sin destruir o modificar dicho edificio o construcción, el servicio no tendrá la consideración de relacionado con un bien inmueble, de modo que, dado que la entidad canadiense, destinataria de los servicios de instalación prestados por la subcontratista, es un empresario o profesional que no está establecido ni tiene un establecimiento permanente en el territorio de aplicación del Impuesto, dichos servicios no estarán sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido.

V0740-25: Cambio de criterio en el concepto de "apto para vivienda" para la aplicación de tipos reducidos.

La consulta vinculante V0740-25 analiza el tipo impositivo del IVA aplicable a las obras de cimentación y saneamiento realizadas en un solar adquirido por una empresa promotora para la construcción de viviendas. El contratista propone aplicar el

tipo general del 21%, lo que lleva a la consultante a plantear si puede acogerse al tipo reducido del 10%, previsto en el artículo 91.Uno.3.1º de la Ley del IVA.

La normativa establece que el tipo reducido del 10% se aplica a las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

Tal y como establece la DGT respecto al concepto de vivienda, no existe en la actualidad una definición en la normativa reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido que permita concluir cuándo se trata de un inmueble calificable como vivienda o no. No obstante, ante la ausencia de tal definición legal, la DGT ya ha manifestado reiteradamente que se debe acudir a la noción usual de la misma, de forma que debemos entender por vivienda "el edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica."

Hasta ahora, el criterio reiterado por la DGT para la aplicación del tipo reducido es que se debe cumplir una circunstancia objetiva: la aptitud del edificio o parte del mismo objeto de entrega para ser utilizado como vivienda, con independencia de la finalidad a que los destine el adquirente, entendiéndose que tal edificio o parte del mismo es apto para vivienda cuando disponga de la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera





ocupación y, objetivamente considerado, sea susceptible de utilizarse como vivienda.

Por consiguiente, en la medida en que los inmuebles dispongan de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación una vez terminada su construcción, se considerarán aptos para su utilización como viviendas y el tipo impositivo reducido será aplicable a la ejecución de obra de dichas edificaciones.

No obstante, el criterio ha sido matizado a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo 82/2025, en la que el Tribunal ha manifestado que no es necesaria la cédula de habitabilidad, licencia de ocupación o autorización semejante, pues la aptitud de la utilización como vivienda se desprende de las características objetivas del diseño y construcción del edificio, en conjunción con el destino legal posible en cuanto debe estar dedicado a satisfacer la necesidad de vivienda.

Esta conclusión relativa a la no exigencia de la cédula de habitabilidad, licencia de ocupación o autorización semejante supone un cambio de criterio respecto del establecido por la DGT, entre otras, en la consulta V1548-18 o en la consulta V0006-24.

V0985-25: Liberación de codeudor en préstamo hipotecario y sujeción al ITPAJD.

La Dirección General de Tributos ha emitido la consulta vinculante V0985-25 en la que se analiza la tributación de una operación de liberación de un codeudor en el marco de una disolución de condominio sobre un inmueble gravado con hipoteca.

En el caso planteado, en 2017 se formalizó la disolución del condominio mediante escritura pública, adjudicándose el inmueble al consultante, quien asumió íntegramente el préstamo hipotecario. Años después, el consultante solicita al banco que se formalice en escritura pública la liberación del otro codeudor, sin modificar las condiciones del préstamo.

La cuestión es si esta liberación está sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados (AJD) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), regulado por el Real Decreto Legislativo 1/1993.

La DGT recuerda que, aunque en resoluciones anteriores se consideraba que la subrogación del deudor no estaba sujeta a AJD si no implicaba inscripción registral distinta, esta doctrina ha sido modificada por la Sentencia del Tribunal Supremo 521/2020, que establece que la liberación de codeudores en escritura pública sí está sujeta a AJD.

Respecto al sujeto pasivo, el artículo 29 del TRLITPAJD establece que, en ausencia de transmisión de bienes o derechos, será sujeto pasivo quien inste o solicite el documento notarial. En este caso, el consultante —adjudicatario del inmueble y solicitante de la liberación del otro codeudor— es quien debe tributar por AJD.

La operación no se considera constitución ni ampliación de préstamo hipotecario, por lo que no aplica la regla especial del artículo 29 (que atribuye la condición de sujeto pasivo al prestamista en escrituras de préstamo con garantía hipotecaria).

En cuanto al tipo de gravamen, se aplicará el aprobado por la Comunidad Autónoma correspondiente. Si no se ha fijado tipo específico, se aplicará el 0,50 % conforme al artículo 31.2 del TRLITPAJD.

En resumen, la liberación en escritura pública de un codeudor en un préstamo hipotecario está sujeta a AJD. El sujeto pasivo será el consultante que solicita la escritura, y el tipo aplicable será el fijado por la Comunidad Autónoma o, en su defecto, el 0,50 %.

V0664-25: Compraventa con condición suspensiva y devengo del ITPAJD.

La Dirección General de Tributos ha emitido la consulta vinculante V0664-25, en la que se analiza el tratamiento fiscal de un contrato de compraventa de inmueble con pago aplazado y cláusula suspensiva, en virtud de la cual la transmisión de la propiedad no se produce hasta que el comprador haya satisfecho la totalidad del precio.

La DGT califica esta cláusula como condición suspensiva, conforme al artículo 1.114 del Código Civil, lo que implica que la adquisición del inmueble queda supeditada al cumplimiento de dicha condición. Esta calificación tiene efectos directos sobre el devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD).

Según el artículo 49.2 del TRLITPAJD, cuando la adquisición de bienes está sujeta a condición suspensiva, el impuesto se devenga el día en que dicha condición se cumple, es decir, cuando se realiza el pago total y se transmite efectivamente la propiedad. Hasta ese momento, no procede liquidar el impuesto, aunque debe dejarse constancia del aplazamiento en el Registro de la Propiedad.

La consulta también aborda la posible sujeción de la operación al IVA, en función de la condición del transmitente y la naturaleza del bien. Si el transmitente es empresario y el inmueble forma parte de su patrimonio empresarial, la operación puede estar sujeta a IVA y no al ITPAJD por transmisiones patrimoniales onerosas, salvo en los supuestos de exención o transmisión de patrimonios empresariales no sujetos a IVA.

En cuanto a la modalidad de actos jurídicos documentados (AJD), la DGT aclara que el impuesto se devenga en el momento de la escritura pública, con independencia de la existencia de condición

suspensiva. Es decir, la condición afecta al devengo del ITPAJD por transmisiones patrimoniales, pero no al AJD, que grava la formalización documental del acto.

En resumen, si la operación tributa por transmisiones patrimoniales onerosas, el impuesto se devenga cuando se cumpla la condición suspensiva (pago total), y no en el momento de la firma del contrato. Si la operación está sujeta a AJD, el impuesto se devenga en el momento de la escritura pública, sin que la condición suspensiva afecte al devengo. La sujeción a IVA o ITPAJD dependerá de la condición del transmitente (empresario o no) y de la naturaleza del inmueble.

V1435-25: Cesión de la explotación de un apartamento para alquiler turístico

La consulta vinculante V1435-25 estudia el tipo de tributación en el IVA de un arrendamiento de apartamento situado en España, propiedad de una persona física residente en otro Estado miembro de la Unión Europea que ha cedido el inmueble a una empresa especializada en la explotación de alojamientos turísticos, que lo arrienda en nombre propio.

De acuerdo con el artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA, el arrendamiento de un inmueble cuando se destine para su uso exclusiva como vivienda estará exento de IVA. No obstante, la exención no comprenderá los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados. En este sentido, hay que entender que existe cesión posterior por el arrendatario, de forma que el arrendamiento resulta sujeto y no exento, entre otros, en los siguientes supuestos:





- ▶ Cesión de la edificación destinada a vivienda por un empleador a favor de sus empleados o los familiares de éstos.
- ▶ Cesión de la edificación destinada a vivienda para el ejercicio de una actividad empresarial o profesional.
- ▶ Cesión de la edificación destinada a vivienda por cualquier otro título oneroso.

Por tanto, la cesión de la explotación se considerará un arrendamiento sujeto y no exento de IVA. Por su parte, los subsiguientes arrendamientos realizados por la empresa especializada en la explotación de alojamientos turísticos estarán sujetos y exentos, siempre que no se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera.

Por otro lado, se analiza también si el titular del apartamento dispone de un establecimiento permanente en España. Siguiendo la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y el TEAC, para la concurrencia de un establecimiento permanente es necesaria la existencia de un conjunto de medios materiales y humanos presente en el territorio de aplicación del impuesto, destinado al desarrollo de actividad económica en cuestión. La mera titularidad del inmueble arrendado a la filial de la reclamante no permite considerar que concurra un establecimiento permanente.

Una vez analizado el concepto de establecimiento permanente, la DGT analiza la figura del sujeto pasivo del primer arrendamiento.

En este sentido, aunque el artículo 84.Uno de la Ley del IVA prevé la inversión de sujeto pasivo en las operaciones realizadas por empresarios o profesionales no establecidas, se excluyen de la inversión de sujeto pasivo aquellas prestaciones de servicios de arrendamientos de bienes inmuebles que estén sujetas y no exentas, aunque sean prestadas por un no establecido.

Por tanto, el titular del apartamento estará obligado a repercutir IVA por la cesión de la explotación del inmueble y a cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 164 de la Ley del IVA.

V1621-25: Aplicación del tipo reducido en la venta de edificaciones.

La consulta V1621-25 analiza la tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) de la transmisión de dos locales comerciales adquiridos por una entidad mercantil para convertirlos en viviendas mediante obras de reforma y cambio de uso y el tipo impositivo aplicable a la venta.

En primer lugar, el artículo 20.Uno.22º establece que las segundas y ulteriores entregas de edificaciones están exentas, salvo que se trate de una primera entrega tras obras de construcción o rehabilitación. En caso de que la operación esté sujeta y no exenta, el tipo aplicable será el 10% (art. 91.Uno.1.7º) si el inmueble es



apto para su uso como vivienda. De lo contrario, se aplicará el tipo general del 21%.

Por otro lado, en cuanto a la posterior venta, si las obras realizadas son consideradas de rehabilitación, la posterior transmisión estará sujeta y no exenta, aplicándose el tipo del 10% si el inmueble es apto para su utilización como vivienda. En el caso de que las obras no puedan ser consideradas de rehabilitación, la posterior venta se encontrará sujeta, pero exenta en aplicación del artículo 20.Uno.22º anteriormente mencionado.

En cuanto a la aptitud de un edificio para su utilización como vivienda, era criterio de la DGT considerar que un inmueble es apto para ello cuando disponga en el momento de la entrega de la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. No obstante, debido a una reciente sentencia del Tribunal Supremo (STS 82/2025), se ha matizado este criterio, siendo la aptitud de un edificio para su utilización como vivienda una circunstancia de carácter objetivo, que deberá acreditarse caso por caso por cualquier medio de prueba. Por tanto, la aplicación del tipo reducido no queda condicionado a la existencia de la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación o autorización semejante, sino que debe desprenderse de las características objetivas del diseño y construcción del inmueble, en conjunción con el destino legal posible en cuanto debe estar dedicado a satisfacer la necesidad de vivienda.

V1721-25: Distribución de dividendos mediante inmuebles, sujeción a TPO y exclusión de AJD.

En la consulta vinculante V1721-25 se analiza la tributación derivada de la elevación a público del acuerdo de distribución de dividendos satisfechos mediante la entrega de bienes inmuebles ubicados en la Comunidad de Madrid.

La operación consiste en la adjudicación de inmuebles a los socios en pago de dividendos. Aunque la entrega de inmuebles constituye una operación exenta de IVA por tratarse de segundas o posteriores entregas (artículo 20.Uno.20º de la Ley 37/1992), la regla general de no sujeción del artículo 7.5 del TRLITPAJD no resulta aplicable. La propia norma excluye expresamente de dicha no sujeción las entregas de inmuebles exentas de IVA, que quedan sometidas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas. En consecuencia, la adjudicación de los inmuebles se califica como transmisión onerosa y los sujetos pasivos son los socios receptores.

En relación con la base imponible, el artículo 10 del TRLITPAJD determina que, tratándose de inmuebles, prevalece el valor de referencia catastral, salvo que el declarado o pactado sea superior. Este valor operará como mínimo imponible, sin perjuicio de la eventual comprobación administrativa.

Asimismo, la DGT indica que la sujeción a TPO excluye la aplicación de la cuota variable de AJD, al no concurrir la compatibilidad exigida por el artículo 31.2 del TRLITPAJD. La escritura pública, aun siendo inscribible, no puede tributar simultáneamente por ambas modalidades.

En conclusión, la distribución de dividendos mediante inmuebles, exenta de IVA, tributa por TPO, y no por AJD, siendo contribuyentes los socios adjudicatarios.

V1573-25: Adquisición y arrendamiento de viviendas para uso turístico.

La Dirección General de Tributos ha emitido la consulta vinculante V1573-25, en la que analiza la posibilidad de deducir las cuotas de IVA soportadas en la adquisición de una vivienda nueva por parte de una persona física, cuando dicha vivienda se arrienda a una sociedad limitada que la destina, en nombre propio, al alquiler turístico.

Con carácter previo, la DGT recuerda que, conforme a los artículos 4 y 5 de la Ley 37/1992 del IVA, tiene la condición de empresario o profesional quien ordena factores de producción con la finalidad de obtener ingresos continuados, incluyendo expresamente a los arrendadores de bienes. En consecuencia, la consultante actúa como empresaria a efectos del IVA y el arrendamiento del inmueble constituye una prestación de servicios sujeta al impuesto.

En relación con la posible aplicación de la exención prevista en el artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA, la DGT insiste en el carácter finalista de dicha exención, que depende del uso efectivo del inmueble. Dado que la vivienda se arrienda a una entidad mercantil que la destina al alquiler turístico a terceros, el arrendamiento no puede considerarse destinado exclusivamente

a vivienda. Por ello, no resulta aplicable la exención y la operación queda sujeta y no exenta, tributando al tipo general del 21%, que deberá ser repercutido por la consultante en factura a la sociedad arrendataria.

En cuanto al derecho a la deducción del IVA soportado en la adquisición de la vivienda, la DGT señala que, conforme a los artículos 94 y siguientes de la Ley del IVA, dicho derecho nace en la medida en que el inmueble se utilice para la realización de operaciones sujetas y no exentas, como es el arrendamiento descrito. Ahora bien, el artículo 93.Cuatro excluye expresamente la deducción de las cuotas soportadas cuando la adquisición se haya realizado sin la intención de destinarlas a una actividad empresarial o profesional, aunque posteriormente el bien se afecte a dicha actividad.

A este respecto, la consulta subraya que la condición de empresario y el derecho a deducción pueden surgir desde el momento de la adquisición del inmueble, siempre que exista una intención empresarial acreditada mediante elementos objetivos, conforme al artículo 5.Dos de la Ley del IVA y al artículo 27 de su Reglamento. Entre dichos elementos, la DGT menciona, a título ejemplificativo, la presentación de la declaración censal de inicio de actividad, la llevanza de los libros registro del IVA, la coherencia entre la naturaleza del bien adquirido y la actividad proyectada, el plazo transcurrido hasta el inicio efectivo del arrendamiento, la solicitud de licencias o autorizaciones necesarias y el cumplimiento de las restantes obligaciones formales y tributarias.

Finalmente, la DGT recuerda que la acreditación de la intención empresarial constituye una cuestión de hecho cuya prueba corresponde al contribuyente, y que su valoración compete a la Agencia Tributaria conforme a las reglas generales sobre carga y valoración de la prueba.

En conclusión, el arrendamiento de la vivienda a la sociedad limitada estará sujeto y no exento de IVA, al tipo del 21%, y las cuotas soportadas en la adquisición del inmueble serán deducibles siempre que se acredite adecuadamente que, desde el momento de la compra, existía la intención de destinar la vivienda a una actividad de arrendamiento sujeta y no exenta del impuesto.

V1626-25: Transmisión y cesión de uso de apartamentos turísticos dentro de un complejo hotelero.

La consulta vinculante V1626-25 analiza la tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) de dos operaciones vinculadas a un complejo hotelero: (i) la cesión obligatoria de uso de los apartamentos turísticos por parte de sus propietarios a la entidad operadora del complejo y (ii) la transmisión inicial de dichos apartamentos por la entidad promotora a los adquirentes

En primer lugar, la Dirección General de Tributos califica la cesión de uso de los apartamentos a favor de la entidad operadora como una prestación de servicios a efectos del IVA, de conformidad con el artículo 11 de la Ley 37/1992, al tratarse de una cesión onerosa del derecho de uso o disfrute del inmueble. La DGT precisa que los propietarios actúan como empresarios o profesionales, dado



que explotan un bien corporal con la finalidad de obtener ingresos continuados.

Asimismo, se descarta la aplicación de la exención prevista en el artículo 20.Uno.23º de la Ley del IVA, al no destinarse los apartamentos a vivienda, sino a su explotación hotelera por la entidad operadora en nombre propio. En particular, la DGT subraya que se trata de un supuesto de cesión para subarrendamiento, expresamente excluido de la exención, y que el régimen jurídico del complejo impide legalmente cualquier uso residencial de los inmuebles. En consecuencia, la cesión de uso queda sujeta y no exenta del IVA, tributando al tipo general del 21%, conforme al artículo 90 de la Ley del IVA.

En segundo lugar, respecto a la transmisión inicial de los apartamentos por parte de la promotora, la DGT confirma que dicha operación tiene la consideración de primera entrega de edificación, en los términos del artículo 20.Uno.22º de la Ley del IVA, por lo que se encuentra sujeta y no exenta del impuesto.

En relación con el tipo impositivo aplicable, la consulta analiza la posible aplicación del tipo reducido del 10% previsto en el artículo



91.Uno.1.7º para edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como vivienda. A este respecto, la DGT recuerda su doctrina tradicional sobre la aptitud para uso como vivienda y la matiza a la luz de la reciente Sentencia del Tribunal Supremo núm. 82/2025, que aclara que dicha aptitud constituye una circunstancia objetiva que puede acreditarse por cualquier medio de prueba, sin que resulte imprescindible la obtención de la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.

No obstante, descendiendo al caso concreto, la DGT concluye que los apartamentos objeto de transmisión forman parte de un complejo hotelero y están legal y necesariamente destinados a su explotación bajo régimen hotelero, sin posibilidad de ser utilizados como vivienda habitual o esporádica al margen de dicho régimen. Por tanto, aun a la luz del criterio del Tribunal Supremo, los inmuebles no pueden considerarse aptos para su utilización como vivienda, lo que excluye la aplicación del tipo reducido.

En consecuencia, tanto la cesión de uso de los apartamentos a la entidad operadora como la transmisión inicial de los mismos por la promotora se encuentran sujetas y no exentas del IVA y deben tributar al tipo general del 21%, sin que resulte aplicable el tipo reducido previsto para las entregas de viviendas.

V0349-25: Disolución de condominio sobre una vivienda de protección pública con compensación económica

La consulta vinculante V0349-25, emitida por la Dirección General de Tributos, analiza el tratamiento fiscal de la disolución de un condominio sobre una vivienda de protección pública, cuando los copropietarios son dos personas físicas y uno de ellos se adjudica el inmueble compensando al otro económicamente. La contraprestación acordada no supera el valor de referencia determinado por la Dirección General del Catastro.

En relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), la Dirección General de Tributos distingue entre disoluciones con y sin excesos de adjudicación. Si la adjudicación del bien se corresponde exactamente con la cuota de participación del comunero, no existe una transmisión patrimonial propiamente dicha, y la operación queda sujeta exclusivamente a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, siempre que se cumplan los requisitos del artículo 31.2 del TRLITPAJD.

Por el contrario, cuando uno de los comuneros recibe más de lo que le corresponde, se produce un exceso de adjudicación. Este exceso constituye una transmisión patrimonial que puede tener carácter oneroso o lucrativo, según exista o no compensación. En el supuesto planteado, el exceso de adjudicación se compensa en metálico y el bien se considera indivisible, por lo que resulta aplicable la excepción prevista en el artículo 7.2.B) del TRLITPAJD. En consecuencia, la operación no tributa por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, sino únicamente por actos jurídicos documentados. El sujeto pasivo es el comunero que se adjudica el inmueble.

La base imponible en AJD será el valor declarado, que no podrá ser inferior al valor de referencia previsto por la normativa catastral, salvo que se justifique que dicho valor perjudica al contribuyente. En ese caso, podrá solicitarse la rectificación de la autoliquidación conforme al procedimiento establecido. La Dirección General del Catastro es el órgano competente para determinar ese valor, que debe reflejar el valor de mercado y puede ser impugnado en los términos previstos legalmente.

Desde la perspectiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), la disolución del condominio no origina alteración patrimonial cuando la adjudicación se realiza en proporción a la participación de cada comunero. Sin embargo, si uno de ellos recibe una parte superior a la que le corresponde y compensa al otro, como ocurre en este caso, se produce una alteración patrimonial en el comunero que transmite su parte. Esta operación genera una ganancia o pérdida patrimonial, cuyo importe se calcula por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

El valor de transmisión, a efectos del IRPF, será el importe efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al valor de mercado. Si lo es, prevalecerá este último. Por tanto, a efectos del IRPF no se tiene en cuenta el valor de referencia, sino el mayor entre el valor de mercado y el importe recibido.

En conclusión, si se cumplen los requisitos de indivisibilidad del bien, adjudicación a un solo comunero y compensación en metálico, la operación no está sujeta a transmisiones patrimoniales onerosas y tributa exclusivamente por actos jurídicos documentados. No obstante, en el IRPF puede existir una ganancia o pérdida patrimonial para el comunero que transmite su participación, en función del valor real satisfecho o de mercado.

V0435-25: Adquisición de vivienda de protección oficial por debajo del valor de referencia.

La consulta vinculante V0435-25, emitida por la Dirección General de Tributos, analiza el caso de un contribuyente que adquiere una vivienda de protección oficial por el precio máximo autorizado por la Administración, siendo dicho importe inferior al valor de referencia catastral del inmueble. La cuestión planteada se centra en determinar cuál debe ser la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) en una operación de estas características.

De acuerdo con el artículo 10 del texto refundido de la Ley del ITPAJD, la base imponible del impuesto se determinará, en el caso de bienes inmuebles, por el valor de referencia previsto en la normativa catastral, salvo que el valor declarado por los interesados o el precio pactado sean superiores. A estos efectos, el valor de referencia constituye el valor de mercado estimado por la Dirección General del Catastro, calculado a partir de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias y publicado anualmente.

El hecho de que el inmueble esté sometido a un régimen administrativo que fija un precio máximo de venta, como sucede con las viviendas de protección oficial, no impide la aplicación del valor de referencia como base imponible. Aunque dicho precio máximo podría considerarse representativo del valor de mercado, si el valor de referencia es superior, este debe prevalecer, sin que exista una excepción legal específica para estos supuestos.

No obstante, el contribuyente que considere que el valor de referencia no refleja el valor real del inmueble puede impugnarlo mediante solicitud de rectificación de la autoliquidación o a través de los correspondientes recursos administrativos. En tales casos, la Administración Tributaria deberá solicitar un informe vinculante

a la Dirección General del Catastro, que ratifique o corrija el valor, previa valoración de la documentación y alegaciones presentadas.

En cualquier caso, mientras no se resuelva dicha impugnación, el obligado tributario debe practicar la autoliquidación utilizando el valor de referencia como base imponible. Solo podrá sustituirse este valor si se acredita, con pruebas suficientes, que no refleja el valor de mercado. Además, conviene señalar que el llamado "valor de referencia catastral" no es una figura reconocida por la normativa; el término correcto es simplemente "valor de referencia", que no debe confundirse con el valor catastral.

En definitiva, cuando el valor de referencia del inmueble sea superior al precio máximo de venta de una vivienda de protección oficial, la base imponible del ITPAJD será el valor de referencia. El contribuyente podrá impugnar dicho valor si considera que no refleja el valor de mercado, pero deberá autoliquidar el impuesto en función de dicho valor hasta que se dicte resolución administrativa.



Contacto



Álvaro Gómez-Elvira
Socio | Fiscal
alvaro.gomez-elvira@bdo.es
T: +34 689 872 741



Ignacio Porras
Gerente | Fiscal
ignacio.porras@bdo.es



Alberto Alba
Gerente | Fiscal
alberto.cousillas@bdo.es



Andrés Díaz
Gerente | Fiscal
andres.diaz@bdo.es



María González
Asociada | Fiscal
maria.gonzalezr@bdo.es

Esta publicación ha sido redactada en términos generales y debe ser contemplada únicamente como una referencia general. Esta publicación no puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas y usted no debe actuar, o abstenerse de actuar, de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO en cualquiera de nuestras oficinas para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO, sus socios y empleados, no aceptan ni asumen cualquier responsabilidad ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P., una sociedad limitada española independiente, es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2026. Todos los derechos reservados. Publicado en España.