

**INFORMACIÓN ADICIONAL RELATIVA AL PROCEDIMIENTO DE OFERTA PÚBLICA DE EDIFICIOS, PROPIEDAD DE PLANIFICA MADRID, PROYECTOS Y OBRAS, M.P., S.A., EN EL MARCO DEL PLAN DE COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES DE 2025.**

**EXPEDIENTE: DTEC-PATRIM-0004-2025-EDIF**

**SUJECCIÓN A IVA**

En contestación a consulta solicitada por correo electrónico en relación a la sujeción a IVA de la venta del edificio de Santa Catalina, se comunica que:

1. El impuesto al que se sujete cualquier venta no se tiene en cuenta para la adjudicación; sólo computa, a tales efectos, el importe que se fije en la casilla “Base Imponible”, del Anexo I.
2. En el caso que nos ocupa, el impuesto al que se sujete la venta dependerá de que se cumplan alguna de las casuística recogidas en el artículo 20 de la Ley de IVA:

**De conformidad con el artículo 20. Uno. 22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, estarán exentas de este impuesto:**

**Artículo 20. Exenciones en operaciones interiores.**

22.ªA) Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada.

Por tanto, la enajenación de dicho edificio constituye una segunda o ulterior entrega de edificación estando la operación exenta de Impuesto sobre el Valor Añadido, y quedando sujeta a ITP, al tratarse de una transmisión onerosa de acuerdo con el artículo 7.1.A de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**RENUNCIA A LA EXENCIÓN DEL IVA**

No obstante, el transmitente (Planifica) podrá renunciar a la exención de IVA a tenor del apartado Dos del artículo 20 de la LIVA siempre y cuando se cumplan los requisitos que a continuación se detallan:

Dos. Las exenciones relativas a los números 20.ª y 22.ª del apartado anterior podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del Impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originen el derecho a la deducción

De modo que, la renuncia a la exención sólo procede cuando el adquirente:

1. Sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales.
2. Tenga derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducción.

Es importante señalar que en artículo 20. Uno. 22 de la LIVA, detalla que, a pesar de tratarse de segundas y ulteriores entregas de edificaciones, la exención prevista en este número no se aplicará a:

- a. A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero. A estos efectos, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.
- b. Los contratos de arrendamiento financiero a que se refiere el párrafo anterior tendrán una duración mínima de diez años.
- c. A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.
- d. A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.

Por lo que, siempre que los bienes transmitidos se destinen a alguna de las operaciones mencionadas que no se encuentran exentas y, por tanto, generan derecho a deducción, existirá la posibilidad de renuncia a la exención.

Cuando se renuncia a la exención a la que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno de la Ley del IVA, se aplica la inversión del sujeto pasivo del IVA establecida en el artículo 84 de la LIVA, es decir, es el adquirente el encargado de liquidar el Impuesto, mientras que el transmitente no repercutirá el IVA en la factura o contrato de venta.