

## EJEMPLO DE VENTA DE INMUEBLE CON RENUNCIA A LA EXENCIÓN DE IVA Y APLICACIÓN DE LA REGLA DE INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO

***Supongamos que una sociedad vende un inmueble de su propiedad en segunda transmisión a otra sociedad por importe de 100.000€, siendo ambos sujetos pasivos de IVA y teniendo el comprador derecho a la deducción total o parcial del Impuesto soportado.***

Esta operación estaría sujeta a IVA pero exenta al tratarse de una segunda o ulterior transmisión de edificaciones y tributaría por Transmisiones Patrimoniales (ITP). Sin embargo, se puede optar por la **renuncia a la exención**, de tal modo que la transmisión efectuada tributaría finalmente por IVA y sería de aplicación la regla de Inversión del Sujeto Pasivo.

La **cláusula** a incluir en las escrituras notariales de compra-ventas exentas del IVA en las que se renuncia a la exención sería:

La Sociedad transmitente "XXX", o D. "XXX", comunica en este acto al comprador D. "XXX" o la Sociedad "XXX", que esta operación de venta queda sujeta al IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO, por renuncia a la exención, según lo dispuesto en el artículo 20, punto dos, de la Ley 37/1992 de 28 de Diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, y el artículo 8 del Real Decreto 1624/1992 de 29 de Diciembre, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cumplimiento de lo dispuesto en las disposiciones mencionadas, el comprador D. "XXX" o la Sociedad "XXX", manifiesta y declara en este acto que es sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, y que tienen derecho a la deducción total o parcial del Impuesto soportado en esta adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos van a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originen el derecho a la deducción.

De conformidad al artículo 84.uno.2e) de la Ley 37/1992 de 28 de Diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, en su redacción dada por la Ley 7/2012, será sujeto pasivo del IVA el adquirente y por tanto el obligado al ingreso en la Hacienda Pública de la cuota resultante mediante la correspondiente declaración-liquidación, al tratarse de una entrega exenta a que se refieren los apartados 20º y 22º del art. 20.uno.

Incluyendo en escritura esta redacción, se cumplen los requisitos formales de la renuncia y la inversión del sujeto pasivo.

En las escrituras de adquisición de inmuebles con renuncia a la exención de IVA, conviene al comprador indicar el **destino del inmueble adquirido**, si es para arrendarlo, para la compraventa o para el desarrollo de su actividad empresarial. En cualquier caso, es conveniente hacer constar de forma explícita que va a ser destinado a la realización de actividades empresariales o profesionales SUJETAS y no exentas de IVA.

### 1. OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL VENDEDOR

El vendedor emitirá la **factura** de la venta del inmueble **sin repercutir IVA**, debiendo incluir en la misma la siguiente mención:

*"De conformidad con el artículo 84.uno.2 e) de la Ley del IVA, esta operación da lugar a la Inversión del Sujeto Pasivo del IVA, al tratarse de una entrega exenta a la que se refieren los apartados 20º y 22º del artículo 20.uno de la Ley del IVA, y en la cual se ha procedido a la renuncia a la exención del IVA".*

Suponiendo que el coste del bien fue de 90.000 euros y su amortización acumulada de 10.000 euros, el **asiento contable** de la venta será:

		*		
100.000	(57) Tesorería o (253) (543) Créditos a LP/CP por enajenación Inmov.	a	(2) Activo no corriente	90.000
10.000	(28) Amortización Acum. Inmov. Mat.	*	(771) Beneficios procedentes Inmov. Material	20.000

La venta se declarará en la casilla 61 de su **declaración de IVA (modelo 303)** como “Operación no sujetas o con inversión del sujeto pasivo que originan el derecho a deducción”:

Información adicional	
Entregas intracomunitarias de bienes y servicios .....	59
Exportaciones y operaciones asimiladas .....	60
Operaciones no sujetas o con inversión del sujeto pasivo que originan el derecho a deducción .....	61 100.000,00

El vendedor deberá anotar en su **Libro de facturas expedidas** esta operación por 100.000 euros con tipo 0% y cuota 0.

Esta operación se incluye en el apartado 10 “Volumen de operaciones” del **modelo 390, Resumen anual del IVA**, en la casilla 106 “Entregas de bienes inmuebles u operaciones financieras no habituales”, cuando las entregas de inmuebles no constituyan la actividad habitual de la empresa y en este caso, minorará el importe total del “Volumen de operaciones”.

En el supuesto que la sociedad esté obligada al **Suministro Inmediato de Información (SII)**, la factura que se emita se debe informar en el libro de facturas expedidas:

- Desglose factura: clave S2: “Sujeta-No Exenta-Inv. Suj. Pasivo”
- Base imponible: 100.000€
- Tipo impositivo: cero.
- Cuota repercutida: en blanco.

Y además, al no tener obligación de presentar el modelo 390, incluirá en el modelo 303 del mes de diciembre, el volumen de operaciones anual incluyendo la operación tal y como se ha comentado anteriormente para el modelo 390.

## 2. OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL COMPRADOR

El comprador del inmueble, al ser de aplicación la regla de la Inversión del Sujeto Pasivo, debe autorrepercutirse el IVA que, en el ejemplo, suponemos que tiene derecho a la deducción de la totalidad.

Se contabilizará:

		*		
100.000	(2) Activo no corriente	a	(173) (523) Proveed. inmovilizado	100.000
21.000	(472) HP IVA soportado	*	(477) HP IVA repercutido.	21.000

En la declaración de IVA, esa autorrepercusión se realizará anotando la Base imponible y la cuota de IVA tanto en el IVA Devengado como en el IVA Deducible:

Régimen general			
IVA devengado			
	Base imponible	Tipo %	Cuota
	01	02	03
Régimen general .....	04	05	06
	07	08	09
Adquisiciones intracomunitarias de bienes y servicios .....	10		11
Otras operaciones con inversión del sujeto pasivo (excepto. adq. intracom)	12	100.000,00	21.000,00
Modificación bases y cuotas .....	14		15
Recargo equivalencia .....	16		18
	19		21
Modificaciones bases y cuotas del recargo de equivalencia .....	22		
	25		
Total cuota devengada ( [03] + [06] + [09] + [11] + [13] + [15] + [18] + [21] + [24] + [26])...			27 21.000,00
IVA deducible			
	Base		Cuota
Por cuotas soportadas en operaciones interiores corrientes.....	28		29
Por cuotas soportadas en operaciones interiores con bienes de inversión .....	30	100.000,00	21.000,00
Por cuotas soportadas en las importaciones de bienes corrientes .....	32		33
Por cuotas soportadas en las importaciones de bienes de inversión .....	34		35
En adquisiciones intracomunitarias de bienes y servicios corrientes.....	36		37
En adquisiciones intracomunitarias de bienes de inversión.....	38		39
Rectificación de deducciones .....	40		41
Compensaciones Régimen Especial A.G. y P. ....			42
Regularización bienes de inversión .....			43
Regularización por aplicación del porcentaje definitivo de prorata .....			44

En el **Resumen anual del IVA, modelo 390**, la autorrepercusión figurará en las casillas 27 y 28 "IVA devengado en otros supuestos de inversión del sujeto pasivo" y en las casillas IVA Deducible, en operaciones interiores de bienes de inversión.

La factura de compra deberá anotarla únicamente en su **Libro de facturas recibidas** indicando la Base Imponible y la cuota de IVA, pero no debe hacer anotación alguna en el libro de facturas expedidas.

En el caso de la llevanza del libro registro de facturas recibidas a través el Suministro Inmediato de Información (SII), la factura se anotará de la siguiente manera:

- "Inversión Sujeto Pasivo"
- "Cuota soportada" que se calcule aplicando el tipo impositivo correspondiente
- "Cuota Deducible".