

## Cambio de criterio en cuanto a la aplicación de la inversión del sujeto pasivo del IVA en ventas de inmuebles cuyo precio se destina parcialmente a la cancelación de las cargas que recaen sobre los mismos

Les informamos que el Tribunal Económico-Administrativo Central (el "TEAC") ha hecho pública recientemente una resolución, de fecha 20 de septiembre de 2022, en la que ha declarado que en las ventas de bienes inmuebles en las que parte del precio se destina a cancelar las cargas que recaen sobre los mismos (en principio, hipotecarias, si bien el criterio debería ser también aplicable a otras cargas como las urbanísticas), **no tiene lugar la inversión del sujeto pasivo** a efectos del IVA, por lo que en estos casos el vendedor de los inmuebles tendrá la consideración de sujeto pasivo y será él quien deba repercutir IVA al comprador y declarar e ingresar el mismo en Hacienda.

Esta resolución del TEAC no afecta a otros supuestos de transmisiones de bienes inmuebles en los que el mecanismo de inversión del sujeto pasivo sí sigue siendo de aplicación, tales como: (i) transmisiones efectuadas como consecuencia de un proceso concursal; (ii) transmisiones en las que se hubiera renunciado a la exención del IVA; o (iii) transmisiones realizadas en ejecución de una garantía hipotecaria (subastas hipotecarias), en daciones en pago o adjudicaciones en pago de asunción de deudas.

La importancia de este pronunciamiento del TEAC radica en que establece doctrina vinculante al respecto (lo que implica que la Administración tributaria -tanto la Inspección tributaria como la Dirección General de Tributos- queda vinculada por la misma) y es contraria al criterio vinculante reiterado en numerosas resoluciones de la Dirección General de Tributos (en las que se establecía que en este tipo de ventas sí tenía lugar la inversión del sujeto pasivo del IVA) seguido habitualmente, hasta la fecha, en el mercado inmobiliario español.

### Efectos temporales

Los efectos temporales del cambio de criterio es una cuestión polémica sujeta a debate.

Consideramos que dicho cambio no debería tener efectos retroactivos, ya que existen argumentos para defender que el mismo es desfavorable para el contribuyente por el claro perjuicio que le genera desde el punto de vista financiero. Por tanto, el nuevo criterio sólo debería aplicarse desde que el mismo tuvo lugar y sin afectar a transmisiones previas a la fecha de la referida resolución (i.e. 20 de septiembre de 2022), en aplicación del principio de confianza legítima. Adicionalmente, entendemos que cualquier regularización pasada no debería suponer una obligación de ingreso de cuota de IVA, en aplicación del principio de regularización íntegra.

No obstante lo anterior, esta cuestión deberá analizarse caso a caso, en particular en aquellos supuestos en los que la transmisión se encuentre pendiente pero se hayan producido pagos anticipados en el pasado.

Esperamos que esta información les resulte de interés. Si necesitan cualquier aclaración o información adicional, por favor no duden en contactar con nosotros.