

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V2180-17
ORGANO	SG de Impuestos sobre el Consumo
FECHA-SALIDA	22/08/2017
NORMATIVA	Ley 37/1992 art. 90 y 91
DESCRIPCION-HECHOS	La consultante es una persona física que ha suscrito un contrato de alquiler con opción de compra sobre una vivienda de protección pública y que pretende ejercer la referida opción de compra.
CUESTION-PLANTEADA	Se cuestiona sobre el tipo impositivo aplicable a la adquisición de la vivienda con ocasión del ejercicio de la opción de compra.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>1.- Por lo que se refiere al tipo impositivo aplicable a las operaciones que tienen por objeto viviendas de protección pública, debe señalarse que el artículo 90.Uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE del 29 de diciembre), establece que “el Impuesto se exigirá al tipo del 21 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”.</p> <p>En este sentido, el artículo 91, apartado uno.1, número 7º de la citada Ley, en su redacción vigente, determina que se aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento a las entregas de “edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente.”.</p> <p>Por su parte, el apartado dos.1, número 6º, de ese mismo artículo 91 de la Ley declara que se aplicará el tipo impositivo reducido del 4 por ciento “a las entregas de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se efectúen por sus promotores, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente. A estos efectos, el número de plazas de garaje no podrá exceder de dos unidades.”.</p> <p>Con respecto a los arrendamientos con opción de compra, el apartado uno.2, número 11º, del mismo precepto de la Ley del Impuesto señala que se aplicará el tipo del 10 por ciento a “los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente.”.</p> <p>Finalmente, el apartado dos.2, número 2º, del artículo 91 de la Ley 37/1992 establece la aplicación del tipo impositivo del 4 por ciento a las siguientes operaciones:</p> <p>“2º. Los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente.”.</p> <p>2.- En relación con lo anterior, debe señalarse que según lo establecido en la Disposición transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31 de diciembre), a partir del día 1 de enero de 1997 las exenciones, bonificaciones fiscales y tipos impositivos que se aplican a las "viviendas de protección oficial", se aplicarán a las viviendas con protección pública según la legislación propia de las Comunidades</p>

Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios no excedan de los establecidos para las referidas viviendas de protección oficial.

En virtud de todo lo expuesto, tributará por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo del 4 por ciento el arrendamiento con opción de compra así como la entrega de la vivienda que, realizada por su promotor, se encuadre en alguna de las siguientes categorías:

- Que se trate de una vivienda calificada de protección oficial de régimen especial.
- Que se trate de una vivienda calificada de protección oficial de promoción pública.
- Que se trate de una vivienda con protección pública según la legislación propia de la Comunidad Autónoma en que esté enclavada siempre que, además, los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios no excedan de los establecidos para las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

En otro caso distinto de los anteriores, el arrendamiento con opción de compra o la entrega de la vivienda tributará por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo del 10 por ciento.

De la información contenida en el escrito de la consulta parece inferirse que la vivienda objeto de la consulta goza de la calificación de vivienda de protección pública otorgada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente por lo que la adquisición de la misma, de estar sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, como así parece deducirse del contenido de la consulta, quedará gravada al tipo impositivo reducido del 4 por ciento.

3.- Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.