

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes**

NUM-CONSULTA	V0282-09
ORGANO	SG de Impuestos sobre el Consumo
FECHA-SALIDA	13/02/2009
NORMATIVA	Ley 37/1992 arts. 92, 94, 91-uno-1-7º
DESCRIPCION-HECHOS	Un abogado va a comprar una vivienda, previa renuncia a la exención por tratarse de una segunda entrega que se encuentra sujeta al Impuesto, para afectarla como despacho a su actividad profesional.
CUESTION-PLANTEADA	Deducción del IVA soportado en la compra del inmueble, y tipo impositivo aplicable a la vivienda que es destinada a despacho profesional.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>1.- El artículo 91, apartado uno, 1, número 7º, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (Boletín Oficial del Estado del 29), dispone que se aplicará el tipo del 7 por ciento a las entregas de los 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>En lo relativo a la Ley 37/1992, no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con los edificios o parte de los mismos destinados a viviendas.</p> <p>El hecho determinante para la aplicación del tipo reducido del 7 por ciento a la entrega objeto de consulta lo constituye la aptitud del piso para su utilización como vivienda. Dicha aptitud la otorga la correspondiente cédula de habitabilidad siendo irrelevante, por tanto, el destino (oficina, o despacho) al que se va a afectar el inmueble.</p> <p>En consecuencia, si el inmueble transmitido fuera apto para su utilización como vivienda en los términos antes expuestos, el tipo impositivo aplicable a su entrega será el 7 por ciento.</p> <p>2.- El derecho a la deducción se regula en el título VIII, artículos 92 y siguientes de la Ley 37/1992, estableciendo lo siguiente:</p> <p>“Artículo 92. Cuotas tributarias deducibles.</p> <p>Uno. Los sujetos pasivos podrán deducir de las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido devengadas por las operaciones gravadas que realicen en el interior del país las que, devengadas en el mismo territorio, hayan soportado por repercusión directa o satisfecho por las siguientes operaciones:</p> <p>1º. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por otro sujeto pasivo del Impuesto.</p> <p>2º. Las importaciones de bienes.</p>

3º. Las entregas de bienes y prestaciones de servicios comprendidas en los artículos 9.1.º c) y d); 84.uno.2.º y 4.º, y 140 quinque, todos ellos de la presente Ley.

4º. Las adquisiciones intracomunitarias de bienes definidas en los artículos 13, número 1º, y 16 de esta Ley.

Dos. El derecho a la **deducción** establecido en el apartado anterior sólo procederá en la medida en que los bienes y servicios adquiridos se utilicen en la realización de las operaciones comprendidas en el artículo 94, apartado uno de esta Ley..”

“Artículo 93. Requisitos subjetivos de la **deducción** .

Uno. Podrán hacer uso del derecho a deducir los sujetos pasivos del Impuesto que tengan la condición de empresarios o profesionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de esta Ley y hayan iniciado la realización habitual de entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a sus actividades empresariales o profesionales.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las cuotas soportadas o satisfechas con anterioridad al inicio de la realización de entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a sus actividades empresariales o profesionales podrán deducirse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 111, 112 y 113 de esta Ley.”

Por su parte el artículo 94 determina las operaciones cuya realización origina el derecho a la **deducción** y en su número uno, 1º letra a) dispone que:

“Artículo 94. Uno. Los sujetos pasivos a que se refiere el apartado uno del artículo anterior podrán deducir las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido comprendidas en el artículo 92 en la medida en que los bienes o servicios, cuya adquisición o importación determinen el derecho a la **deducción** , se utilicen por el sujeto pasivo en la realización de las siguientes operaciones:

1º. Las efectuadas en el ámbito espacial de aplicación del Impuesto que se indican a continuación:

a) Las entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.”

“Artículo 97. Requisitos formales de la **deducción** .

Uno. Sólo podrán ejercitar el derecho a la **deducción** los empresarios o profesionales que estén en posesión del documento justificativo de su derecho.

A estos efectos, únicamente se considerarán documentos justificativos del derecho a la **deducción** :

1º. La factura original expedida por quien realice la entrega o preste el servicio o, en su nombre y por su cuenta, por su cliente o por un tercero, siempre que, para cualquiera de estos casos, se cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.”

El impuesto soportado por el consultante en la adquisición de la vivienda que va a utilizar como oficina será deducible siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos anteriores, entre los que se destacan la condición de empresario o profesional de quien soporta el impuesto, la utilización directa y exclusiva del inmueble en la actividad empresarial o profesional y para la realización de operaciones sujetas y no exentas del impuesto y la correcta factura que documente la adquisición del citado inmueble.

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.