



La inversión del sujeto pasivo en el IVA: análisis específico del supuesto relativo a aquellas entregas realizadas en ejecución de garantía constituida sobre bienes inmuebles

Juan Calvo Vérguez

*Catedrático de Derecho Financiero y Tributario.
Universidad de Extremadura*

Extracto

El presente trabajo tiene por objeto analizar, a la luz de la doctrina administrativa elaborada por la Dirección General de Tributos, el alcance del supuesto de inversión del sujeto pasivo del IVA regulado en la letra e) del artículo 84.Uno.2.º de la Ley del Impuesto, relativo a aquellas operaciones de entrega de inmuebles en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos; entrega de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada; y entrega de inmuebles a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente.

Palabras clave: impuesto sobre el valor añadido; inversión del sujeto pasivo; inmuebles; garantía hipotecaria; renuncia a la exención.

Fecha de entrada: 16-05-2020 / Fecha de aceptación: 16-06-2020

Cómo citar: Calvo Vérguez, J. (2020). La inversión del sujeto pasivo en el IVA: análisis específico del supuesto relativo a aquellas entregas realizadas en ejecución de garantía constituida sobre bienes inmuebles. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 453, 39-66.



The reversion of the passive subject in the VAT: specific analysis of the supposed release to those deliveries carried out in execution of the guarantee constituted on the real estate

Juan Calvo Vérguez

Abstract

The purpose of this paper is to analyze, in the light of the administrative doctrine developed by the General Directorate of Taxes, the scope of the reversion of the taxpayer of VAT regulated in letter e) of article 84.One.2.º of the VAT Law, relating to those operations of delivery of real estate in execution of the guarantee constituted on them; delivery of real estate in exchange for the total or partial extinction of the guaranteed debt; and delivery of real estate in exchange for the obligation to extinguish the debt guaranteed by the purchaser.

Keywords: value added tax; reversion of the taxpayer; real estate; mortgage guarantee; waiver of the exemption.

Citation: Calvo Vérguez, J. (2020). La inversión del sujeto pasivo en el IVA: análisis específico del supuesto relativo a aquellas entregas realizadas en ejecución de garantía constituida sobre bienes inmuebles. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 453, 39-66.





Sumario

1. Consideraciones generales a la luz de las distintas reformas normativas introducidas
2. Alcance de la doctrina administrativa elaborada por la DGT
3. Reflexiones finales

Referencias bibliográficas

1. Consideraciones generales a la luz de las distintas reformas normativas introducidas

Como seguramente se recordará, con motivo de la aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, la cual incorporó una serie de modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA), con el fin de evitar comportamientos fraudulentos (en especial tratándose de aquellas operaciones de entregas de inmuebles y en situaciones en las que se haya producido una declaración de concurso), se establecieron dos nuevos supuestos de inversión del sujeto pasivo en los citados casos de entregas de inmuebles. De una parte, cuando se renuncie a la exención. Y, de otra, cuando la entrega de los bienes inmuebles se produzca en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos, supuesto que será objeto de análisis a través del presente trabajo y que se extiende expresamente a las operaciones de dación del inmueble en pago y a aquellas otras en las que el adquirente asume la obligación de extinguir la deuda garantizada.

Con carácter general estos supuestos de inversión del sujeto pasivo se ajustan a lo establecido en la Directiva 2006/112/CE del Consejo, de 28 de noviembre de 2006, relativa al sistema común del impuesto sobre el valor añadido (Directiva IVA). Con ello se pretende evitar el perjuicio que se produce a la Hacienda pública cuando el impuesto sobre el valor añadido (IVA) no se ingresa en el Tesoro y, a continuación, se solicita el aplazamiento o se declara el concurso de la entidad transmitente. Piénsese que el daño que se causa a la Hacienda Pública resulta doble, ya que el IVA no ingresado es deducido por el adquirente. Con el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo se garantiza, pues, el ingreso del IVA en la Hacienda Pública.

Sabido es que la letra e) del número 2.º del apartado uno del artículo 84 de la LIVA se refiere a determinados supuestos relativos a entregas de bienes inmuebles. Dichos supuestos se concretan en los siguientes: entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal; entregas exentas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.º de la LIVA en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención; y entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la

extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente.

Dentro del marco comunitario la posibilidad de establecer la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo se regula en el artículo 199 de la Directiva armonizada, que se refiere a la posibilidad de que los Estados miembros establezcan un supuesto de inversión del sujeto pasivo en los siguientes términos: «c) la entrega de bienes inmuebles, prevista en el artículo 135, apartado 1, letras j) y k), cuando el proveedor haya optado por la imposición de la entrega con arreglo a lo dispuesto en el artículo 137». Téngase presente además que el artículo 135, apartado 1, letras j) y k) de la Directiva IVA se refiere a la exención aplicable a las segundas transmisiones de edificios o partes de los mismos, incluido el terreno en el que se levanten, y a las entregas de bienes inmuebles no edificados, posibilitando además el artículo 137 de la norma comunitaria la práctica de la renuncia a la exención. En consecuencia, cabe estimar que la transposición realizada por la LIVA se ajusta exactamente al contenido de la directiva.

En el caso específico de aquellas entregas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno de la LIVA en las que el sujeto pasivo hubiese renunciado a la exención la razón de ser de la aplicación del mecanismo de inversión parece ser, no ya solo evitar un perjuicio económico a la Hacienda Pública, sino clarificar la relación IVA-transmisiones patrimoniales onerosas en relación con la tributación de esta clase de operaciones. Así las cosas debe tratarse de una entrega exenta del artículo 20.Uno.20.º de la LIVA (relativa a terrenos rústicos y no edificables) o, en su caso, de una segunda entrega de edificaciones después de terminada la construcción o rehabilitación de la misma. Y ha de tener lugar la renuncia a la aplicación de la exención en los términos establecidos en el artículo 20.Dos de la LIVA¹.

¹ En todo caso el transmitente deberá tener conocimiento de que la operación queda sujeta y no exenta del IVA así como de que el sujeto pasivo de la misma va a ser el adquirente. Y en la factura que emita el transmitente para documentar la operación habrá de incluirse la mención «inversión del sujeto pasivo», tal y como establecen los artículos 6 y 7 del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación. Véase a este respecto la contestación de la Dirección General de Tributos (DGT) de 14 de marzo de 2013 (V0815/2013, de 14 de marzo -NFC047040-), en la que se señala que, tratándose de ejecuciones de obra con o sin aportación de materiales, así como de cesiones de personal para su realización consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones existirá obligación por parte de las entidades contratistas de expedir factura en el momento en que se produzca el devengo del impuesto, debiendo hacerse constar en la misma que el sujeto pasivo del impuesto es el destinatario de la operación o, con efectos desde el 1 de enero de 2013, la mención «inversión del sujeto pasivo». De cualquier manera el destinatario de las operaciones sujetas al impuesto debe actuar con la condición de empresario o profesional. Las operaciones realizadas deben tener por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones. Con carácter adicional dichas operaciones deben tener la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, incluida la cesión de personal necesario para su realización, debiendo ser consecuencia de contratos directamente formalizados entre el

Tal y como afirma Martín Martín (2013, p. 47), nos hallamos ante un supuesto de carácter preventivo en el que:

[...] el insolvente que no tiene intenciones de pagar el IVA que repercute (e incluso pretenda levantarlo) tiene un especial incentivo a renunciar a la exención del impuesto y a repercutirlo. La forma de cerrar esta oportunidad de defraudar, compatible con la renuncia a la exención, es la de establecer un supuesto de inversión del sujeto pasivo, vinculando de nuevo devengo y derecho a deducir en sede del adquirente.

Como es lógico, ambas partes han de ser empresarios o profesionales, dado que en otro caso no podría aplicarse la regla de inversión del sujeto pasivo. En efecto, quien efectúe la entrega del inmueble y el adquirente o destinatario de la edificación o del terreno han de tener la condición de empresario o profesional a efectos del IVA. Con carácter adicional el bien o el servicio debe encontrarse afecto a su patrimonio empresarial o profesional. Por su parte el destinatario deberá realizar la adquisición con la intención de afectarlo a su propio patrimonio empresarial o profesional.

En relación con la regulación reglamentaria de la renuncia a la exención, dado que en el presente caso es el transmitente, cumplidos los requisitos del adquirente, el que ha de renunciar a la exención, el propio adquirente habrá de convertirse en sujeto pasivo al producirse el supuesto de inversión del sujeto pasivo.

Apunta, no obstante, Álvarez Arroyo (2013, p. 7) que podría llegar a plantearse igualmente la posibilidad de que el propio adquirente con derecho a la deducción del impuesto pudiera unilateralmente optar por la no aplicación de la exención, al convertirse en sujeto pasivo de la operación por aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo. De este modo ya no sería necesaria la comunicación fehaciente al adquirente de que ha de producirse la renuncia a la exención por parte del transmitente a la que se refiere el artículo 8 del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido (RIVA), sino que sería el adquirente quien habría de comunicar al transmitente que se va a producir la renuncia a la exención porque cumple los requisitos necesarios y así lo ha decidido. Asimismo no habría que justificar la renuncia mediante declaración suscrita por el adquirente en la que hiciese constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción, sino únicamente una comunicación en la que, cumplidos

promotor y el o los contratistas principales, si bien la inversión del sujeto pasivo también se producirá, en los casos de ejecuciones de obra y cesiones de personal efectuadas para el contratista principal u otros subcontratistas, cuando las mismas sean consecuencia o traigan causa en un contrato principal, que tenga por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones. A este respecto la expresión «directamente formalizados» debe considerarse equivalente a «directamente concertados» entre el promotor y el contratista, cualquiera que sea la forma oral o escrita de los contratos celebrados.

estos requisitos, el adquirente renunciase a la exención como sujeto pasivo que aplica, a su vez, la inversión del sujeto pasivo. Matiza, no obstante, el citado autor que igualmente cabría considerar que la aplicación de este supuesto de inversión del sujeto pasivo precisa la renuncia a la exención por el sujeto pasivo original (el transmitente). Y solo después de que esta se produjese se convertiría el adquirente en sujeto pasivo de la operación a través de la aplicación del mecanismo de la inversión.

De cualquier manera, tratándose de entregas realizadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, y estimándose además que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente, estaremos en presencia de aquellas entregas que se realizan en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos y, en particular, de aquella entrega que se produzca como consecuencia de una ejecución hipotecaria del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (LH), ya tenga lugar dicha entrega al acreedor hipotecario o a un tercero por el deudor hipotecario². Se trata además de un supuesto en relación con el cual ha de estimarse que el destinatario tiene la consideración de deudor del impuesto, no siendo en realidad el sujeto pasivo que realiza la entrega del bien, a pesar de la calificación efectuada a este respecto por el legislador³.

Dicha garantía hipotecaria se ejecutará cuando se transmita el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir dicha deuda por el adquirente. Así las cosas, o bien el deudor acometerá el pago de la deuda mediante la entrega del inmueble que garantiza aquella, o bien el deudor entrega el bien asumiendo el adquirente la obligación de extinguir la deuda de aquel frente al acreedor, debiendo tratarse no obstante en ambos supuestos de dos empresarios o profesionales.

En líneas generales se trata de un supuesto a través del cual se pretende limitar el fraude existente en las adjudicaciones de inmuebles por parte de los acreedores de inmuebles

² Recuérdese que, en el presente caso, el punto de referencia se sitúa en el artículo 199 de la Directiva IVA, el cual contempla la posibilidad de que los Estados miembros establezcan un supuesto de inversión del sujeto pasivo en relación con la entrega de bienes entregados como garantía por un sujeto pasivo a otro en ejecución de dicha garantía.

³ No parece en consecuencia que deba modificarse la situación del destinatario en relación con la aplicación de la regla de prorrata y el ejercicio del derecho a la deducción en el supuesto de que la operación se halle exenta, no debiendo tenerse en cuenta dichas operaciones para el cálculo del porcentaje de prorrata. Esta regla solo habrá de tomar en consideración la actividad realizada por el destinatario empresario o profesional, es decir, aquellas operaciones llevadas a cabo por este como sujeto pasivo en el ejercicio de sus actividades sujetas a gravamen. No obstante, en el supuesto de que el empresario o profesional adquirente aplique la regla de prorrata para el cálculo del importe a deducir por las cuotas soportadas en el ejercicio de su actividad económica la adquisición del inmueble que le haga ser sujeto pasivo por inversión motivará que aquel declare el impuesto repercutido en su integridad, el cual únicamente podrá ser objeto de deducción en la medida en que tenga derecho a ello, siempre y cuando se trate de una entrega sujeta y no exenta.

garantizados, especialmente tratándose de aquellos supuestos de dación en pago⁴ y ejecuciones de garantía inmobiliaria sobre los préstamos o hipotecas concedidas por las propias financieras de las promotoras.

Así las cosas, se persigue evitar comportamientos fraudulentos, en especial en las operaciones de entregas de inmuebles en las que el IVA devengado no se ingresa en el Tesoro Público por el transmitente y es deducido por el adquirente. A tal efecto se dispone la equiparación a la ejecución de garantía de las transmisiones de inmuebles previas a la propia ejecución de la garantía, pero cuya eventual ejecución se evita precisamente con la transmisión del bien inmueble, incluso en aquellos casos en los que este se transmite a un tercero distinto del propio acreedor garantizado.

Con carácter general quien realice la entrega del inmueble, así como el adquirente o destinatario de la edificación o del terreno han de tener la condición de empresario o profesional a efectos del IVA. Debe tratarse de una primera entrega de inmueble cuya construcción o rehabilitación haya finalizado o de solar o terreno urbanizado. Tratándose de una segunda entrega de edificación o terreno rústico con renuncia, se aplicaría el mecanismo de la inversión, aunque no hubiese ejecución de garantía. La entrega ha de tener lugar al margen de un proceso concursal. En el supuesto de que dicha entrega se realizase dentro de un proceso concursal también se produciría la inversión del sujeto pasivo, si bien con independencia de la ejecución de la garantía. Finalmente la transmisión del inmueble ha de efectuarse en ejecución de garantía o con el compromiso de extinción total o parcial de la deuda por el adquirente.

Por otra parte, como seguramente se recordará, la exclusión de la disposición adicional sexta de la LIVA de las operaciones previstas en el artículo 84.Uno.2.º e) de dicha ley⁵ im-

⁴ Refiriéndose al alcance de las citadas operaciones afirma Santolaya Blay (2014, p. 31) que:

Desde un punto de vista jurídico, la dación se instrumenta como una compraventa en la cual el precio, abonado en especie, es el saldo vivo de la hipoteca. A cambio de desprenderse del inmueble, el propietario se libera de la carga real que, correlativamente, la entidad de crédito acepta perder a cambio, a su vez, de la adquisición del bien. Esta operación –estrictamente financiera, según decimos– fue la causa de un nuevo supuesto de fraude, que se superponía a los tradicionalmente conocidos en este sector por las autoridades fiscales [...] El fraude que encierran las daciones en pago es doble. Por un lado, la entidad adquirente del inmueble no es la de crédito que concedió la hipoteca, sino una filial suya. La interposición de este sujeto forzado obedece a la intención de poder deducirse el IVA soportado, cosa que no sucedería si adquiriera directamente la entidad, al hallarse sus operaciones total o mayoritariamente exentas y tratarse de una exención limitada (fraude liquidativo). De otro lado, el IVA repercutido ha sido sistemáticamente deducido por dichas filiales, sin que los obligados a su ingreso (los promotores) hayan procedido como les correspondía. El IVA repercutido ha sido autoliquidado sin ingreso, esto es, incurriendo en el mero reconocimiento formal de la deuda (fraude recaudatorio).

⁵ Como es sabido, este precepto de la LIVA atribuye la condición de sujeto pasivo al adquirente o adjudicatario, clarificando que tendrá la consideración de sujeto pasivo en las entregas efectuadas en ejecución

plicaba que la facultad otorgada al adquirente para efectuar la renuncia a la exención quedase fuera de lugar. Pues bien, a resultas de la reforma operada por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, se eliminó dicha facultad que la anterior redacción otorgaba al empresario o profesional adquirente, disponiéndose que a las transmisiones de bienes inmuebles exentas se les aplique la regla de inversión del sujeto pasivo cuando se renuncie a la exención, quedando así excluidas del ámbito de aplicación de la disposición adicional sexta de la LIVA, al ser en dichos supuestos el sujeto pasivo el adquirente, no el transmitente. En aquellos casos en los que el procedimiento administrativo o judicial de ejecución forzosa implique la transmisión de un bien mueble el empresario o profesional adjudicatario ejercerá las facultades reguladas en la citada disposición adicional en nombre y por cuenta del empresario o profesional transmitente, quien continuará manteniendo la posición de sujeto pasivo.

Dentro del ámbito reglamentario del impuesto, y tras la aprobación del Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, fue objeto de reforma el apartado 2 del artículo 8 del RIVA señalándose que, a efectos de lo dispuesto en la letra A) del número 22.º del apartado uno del artículo 20 de la LIVA, se aplicarán los criterios sobre definición de rehabilitación contenidos en la letra B) del citado número 22.º.

Por otra parte, el citado Real Decreto 828/2013 añadió en el título IV bis un nuevo artículo 24 *quater*, relativo a la aplicación de las reglas de inversión del sujeto pasivo, y de conformidad con el cual el empresario o profesional que realice la entrega a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra e), segundo guion, de la LIVA deberá comunicar expresa y fehacientemente al adquirente la renuncia a la exención por cada operación realizada⁶. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado cinco del artículo 163 *sexies* de la

de la garantía constituida sobre inmuebles el adquirente, entendiéndose, asimismo, que se ejecuta la garantía cuando se transmite el inmueble a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir la referida deuda por el adquirente. El adjudicatario del inmueble en un procedimiento de ejecución forzosa asume la subjetividad tributaria por la técnica de la inversión del sujeto pasivo en el IVA. Adviértase además que el hecho de que el adjudicatario tenga la condición de sujeto pasivo le proporciona ciertos derechos y obligaciones en determinadas operaciones relacionadas con los inmuebles como por ejemplo la autorrepercusión del impuesto. Con carácter adicional, tratándose de una transmisión del inmueble sujeta y exenta del IVA que responda a una segunda o ulterior transmisión de una edificación, el adjudicatario podrá optar a la renuncia de la exención del IVA, tal como dispone el artículo 20.Dos de la LIVA.

⁶ Dispone concretamente este precepto reglamentario, refiriéndose a la aplicación del mecanismo de inversión del sujeto pasivo, lo siguiente:

1. El empresario o profesional que realice la entrega a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra e), segundo guion, de la Ley del Impuesto, deberá comunicar expresa y fehacientemente al adquirente la renuncia a la exención por cada operación realizada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado cinco del artículo 163 *sexies* de la Ley del Impuesto, el transmitente solo podrá efectuar la renuncia a que se refiere el párrafo anterior cuando el ad-

LIVA el transmitente solo podrá efectuar la renuncia a la exención cuando el adquirente le acredite su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.

Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra e), tercer guion, de la LIVA deberán comunicar expresa y fehacientemente al empresario o profesional que realice la entrega que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales. Y, en todo caso, el transmitente

quirente le acredite su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del Impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.

2. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra e), tercer guion, de la Ley del Impuesto, deberán comunicar expresa y fehacientemente al empresario o profesional que realice la entrega, que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.

3. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra f), párrafo primero, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente al contratista o contratistas principales con los que contraten, las siguientes circunstancias:

- a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.
- b) Que tales operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

4. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra f), párrafo segundo, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente a los subcontratistas con los que contraten, la circunstancia referida en la letra b) del apartado anterior de este artículo.

5. Las comunicaciones a que se refieren los apartados anteriores deberán efectuarse con carácter previo o simultáneo a la adquisición de los bienes o servicios en que consistan las referidas operaciones.

6. Los destinatarios de las operaciones a que se refieren los apartados anteriores podrán acreditar bajo su responsabilidad, mediante una declaración escrita firmada por los mismos dirigida al empresario o profesional que realice la entrega o preste el servicio, que concurren, en cada caso y según proceda, las siguientes circunstancias:

- a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.
- b) Que tienen derecho a la deducción total del Impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.
- c) Que las operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

7. De mediar las circunstancias previstas en el apartado uno del artículo 87 de la Ley del Impuesto, los citados destinatarios responderán solidariamente de la deuda tributaria correspondiente, sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de lo dispuesto en el número 2.º del apartado dos del artículo 170 de la misma Ley.

del inmueble no repercutirá en factura cantidad alguna en concepto de IVA, debiendo incluir en la factura la mención «inversión del sujeto pasivo», tal y como prevé el artículo 6.1 m) del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

Para finalizar, teniendo presente que en los supuestos de inversión del sujeto pasivo en materia inmobiliaria establecidos en el artículo 84.Uno.2.º, letra e), segundo y tercer guion y letra f), de la LIVA (relativos, como se ha analizado, a entregas inmobiliarias exentas en las que se renuncie a la exención del art. 20.Uno.20.º o 22.º; de entregas inmobiliarias efectuadas en ejecución de garantías constituidas sobre los bienes inmuebles; de ejecuciones de obra entre promotor y contratista que tienen por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones y la extensión de este último supuesto a las operaciones entre contratista principal y otros subcontratistas) resulta exigible el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el artículo 24 *quater* del RIVA, entre los que se encuentra (apartado 7) la obligación de que los destinatarios emitan una declaración escrita en la que declaren, bajo su responsabilidad, que concurren las circunstancias que se indican⁷, a través de la aprobación del Real Decreto 1512/2018, de 28 de diciembre, que modificó varios reglamentos, entre otros, el RIVA, se dio nueva redacción a la letra b) de dicho apartado 7, para adaptar esta circunstancia que debe hacer constar el destinatario de las adquisiciones de bienes inmuebles por las que se renuncie a la exención y en las que se produzca la inversión del sujeto pasivo prevista en el artículo 84.Uno.2.º, letra e), segundo guion, introduciéndose así una novedad eminentemente técnica y de ajuste de la norma reglamentaria a la ley. De esta forma en la declaración que debe emitir el destinatario, entre otras circunstancias, deberá hacer constar (letra b) que tiene derecho a la deducción «total o parcial» del impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles. De este modo se ajusta el contenido reglamentario con lo establecido en la Ley del Impuesto, en materia de renuncia a las exenciones inmobiliarias.

2. Alcance de la doctrina administrativa elaborada por la DGT

Refiriéndose al alcance de este mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el tercer guion del artículo 84.Uno.2.º e) de la LIVA afirmó la DGT mediante sendas contestaciones a las Consultas de 24 de abril de 2013 (V1418/2013 –NFC047717– y V1419/2013 –NFC047718–) y que, con carácter general, el análisis del mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el citado precepto exige una delimitación positiva de las operaciones incluidas y otra negativa de las excluidas. Y en el propio tercer guion del artículo 84.Uno.2.º e)

⁷ Entre dichas circunstancias, y solo para los supuestos previstos en el artículo 84.Uno.2.º, letra e), segundo guion, de la LIVA, se encontraba la de declarar que tienen derecho a la deducción total del impuesto, lo que no se ajustaba con la dicción del artículo 20.Dos de la LIVA que recoge la posibilidad de renunciar a las exenciones inmobiliarias anteriores cuando el destinatario genera el derecho a deducir total o parcialmente el impuesto soportado al realizar la adquisición.

de la LIVA se incluye la delimitación positiva, regulándose en el primer y segundo guion de dicho precepto los supuestos excluidos (delimitación negativa).

Ambas contestaciones a las consultas de la DGT vinieron a fijar el criterio administrativo en relación con el presente supuesto de aplicación de la regla de inversión del sujeto pasivo introducido al efecto por la Ley 7/2012 para aquellos casos de entregas de inmuebles en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos, o bien en las de los otorgados en garantía a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir tal deuda por el adquirente, procediéndose a enunciar el conjunto de requisitos subjetivos y objetivos que han de concurrir para que resulte de aplicación dicha regla.

En relación con la delimitación positiva, y con carácter previo al estudio de las operaciones contempladas en el supuesto regulado en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, aclaró la DGT la finalidad de la inclusión de este nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo llevada a cabo por la Ley 7/2012. De acuerdo con la exposición de motivos de dicha ley, la finalidad de la modificación del precepto es evitar comportamientos fraudulentos, en especial en las operaciones de entregas de inmuebles en las que el IVA devengado no se ingresa en el Tesoro Público por el transmitente y es deducido por el adquirente.

Atendiendo a dicha finalidad el propio artículo 84.Uno.2.º, letra e), de la LIVA, en su tercer guion contempla tres operaciones a las que resulta de aplicación la inversión del sujeto pasivo: entrega de inmuebles en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos; entrega de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada; y entrega de inmuebles a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente.

Por lo que se refiere a cada una de las operaciones mencionadas estima la DGT que, tratándose de entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, la garantía podrá haberse otorgado con anterioridad al inicio del proceso ejecutivo (por ejemplo, hipoteca) o bien constituirse durante el mismo a solicitud del ejecutante, para garantizar el buen fin de la ejecución (por ejemplo, anotación preventiva de embargo). Dicha garantía real podrá respaldar, frente al acreedor garantizado, el cumplimiento de una obligación del otorgante o bien del deudor, por ejemplo, si un tercero actuó en calidad de otorgante. Lo anterior implica que el transmitente del bien dado en garantía puede o no coincidir con el deudor. El incumplimiento de la obligación principal garantizada, esto es, su impago, facultará al acreedor a ejecutar la garantía real, si bien la ejecución de la garantía podrá derivar también de otros supuestos de incumplimiento distintos.

A juicio de la DGT, tratándose de entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, la citada garantía podrá haberse otorgado con anterioridad al inicio del proceso ejecutivo (por ejemplo, hipoteca) o bien constituirse durante el mismo a solicitud del ejecutante, para garantizar el buen fin de la ejecución (por ejemplo, anotación preventiva de embargo). Dicha garantía real podrá respaldar, frente al acreedor

garantizado, el cumplimiento de una obligación del otorgante o bien del deudor, por ejemplo, si un tercero actuó en calidad de otorgante, implicando lo anterior que el transmitente del bien dado en garantía podrá o no coincidir con el deudor. El incumplimiento de la obligación principal garantizada, esto es, su impago, facultará al acreedor a ejecutar la garantía real, si bien la ejecución de la garantía podrá derivar también de otros supuestos de incumplimiento distintos. Dicha ejecución de la garantía podrá llevarse a cabo en vía judicial o, en su caso, por el procedimiento extrajudicial previsto en el artículo 129 de la LH.

En todo caso la finalidad de la ejecución de la garantía ha de ser utilizar la suma realizable con la venta del inmueble sobre el que recaiga la misma para extinguir, total o parcialmente, la correspondiente deuda, pudiendo recaer la condición de adquirente sobre un tercero al que, por ejemplo, el ejecutante le haya cedido el remate en los términos previstos en el artículo 647, apartado 3, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) o, en su caso, sobre el acreedor garantizado.

Tratándose de entregas de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada con tales inmuebles o a cambio de la obligación de extinguir dicha deuda por el adquirente, señala la DGT en las mencionadas contestaciones a las Consultas de 24 de abril de 2013 que, al igual que sucede en relación con el supuesto anterior, el transmitente no tiene que coincidir necesariamente con el deudor, sino que cabe la posibilidad de que un tercero garantice con un bien inmueble de su propiedad el cumplimiento de una deuda contraída por otra persona, no siendo necesario en dichos casos que se incurra en incumplimiento de la obligación principal garantizada. No obstante, las referidas operaciones suelen reflejar las dificultades financieras por las que atraviesa el deudor y que determinan que no pueda cumplir normalmente sus obligaciones en la forma pactada, todo lo cual conlleva que aquel se sirva del inmueble dado en garantía para de este modo liquidar la obligación garantizada ya que, en otro caso, la referida garantía sería ejecutada.

La finalidad de estas operaciones consistentes en la entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda ha de ser, en un caso, extinguir total o parcialmente tal deuda en sede del transmitente o bien del deudor y, en el otro, que, manteniéndose la deuda viva para el transmitente, el adquirente del bien gravado se obligue directa o indirectamente a extinguir dicha deuda. También en el presente caso el adquirente podrá ser el acreedor garantizado (por ejemplo, en daciones en pago) o un tercero. Existiendo acuerdo entre las partes para extinguir la deuda garantizada mediante la entrega de diversos bienes inmuebles, algunos de los cuales no fue otorgado en garantía del cumplimiento de dicha deuda, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo operará respecto de la totalidad de las transmisiones. E idéntico criterio ha de observarse (esto es, operará el citado mecanismo de inversión del sujeto pasivo) cuando tenga lugar la entrega de un inmueble que se destine, simultáneamente, a extinguir la deuda garantizada con dicho inmueble y otras deudas. En cambio, cuando se transmitan bienes inmuebles con la finalidad de extinguir las deudas garantizadas con tales inmuebles conjuntamente con otros inmuebles destinados a extinguir deudas sin garantía real, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo solo ope-

rá respecto de aquellas transmisiones que tengan por objeto inmuebles gravados con un derecho de garantía⁸.

En cambio no procedería la inclusión dentro del ámbito de aplicación del artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, sin perjuicio de que sea de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo en virtud de los guiones primero y segundo del referido precepto, de las siguientes entregas: entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal; y entregas exentas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno de la LIVA en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.

De este modo toda entrega de bienes inmuebles otorgados en garantía del cumplimiento de una obligación principal que tenga lugar en el marco de un procedimiento concursal o que, estando exenta del impuesto en virtud de lo previsto en el artículo 20.Uno, números 20.º y 22.º, de la LIVA, el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención, dará lugar a la aplicación del mecanismo de inversión del sujeto pasivo sin necesidad de que concurra alguno de los supuestos contemplados en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA⁹.

⁸ Así, por ejemplo, considera la DGT en estas contestaciones a las Consultas de 24 de abril de 2013 que procederá la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo en las siguientes operaciones: dación en pago con extinción total o parcial de la deuda (en la que el acreedor garantizado acepta, para cumplimiento total o parcial de una obligación anteriormente constituida, la entrega de unos bienes distintos de aquellos en que la prestación consiste; entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda con extinción total o parcial de dicha deuda para el transmitente o, en su caso, deudor, subrogándose el adquirente en la posición deudora de la relación obligacional (caso, por ejemplo, de la entrega por un empresario de un solar, que constituye la garantía de un préstamo, a otro empresario que se subroga en el préstamo hipotecario, se encuadraría en este caso); entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda con extinción total o parcial de dicha deuda para el transmitente o, en su caso, deudor, mediante el pago de una contraprestación que se vincula necesariamente a dicha extinción (así, por ejemplo, estaría incluida la entrega efectuada por el promotor de una edificación terminada, que constituye la garantía de un préstamo, a otro empresario a cambio de un precio que se destina a cancelar dicho préstamo hipotecario); y entrega de un inmueble otorgado en garantía sin extinción de la obligación garantizada para el transmitente o en su caso deudor. En este conjunto de supuestos ha de estimarse que el adquirente se obliga a extinguir la deuda garantizada, ya sea porque asume dicho compromiso de forma expresa, bien porque, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 118.2 de la LH, descuenta el importe de la deuda garantizada del precio de la entrega o retiene su importe, o bien porque, si paga todo el precio de la operación, tal pago del precio se entiende realizado con el acuerdo tácito de que el transmitente lo destine a extinguir la deuda garantizada.

⁹ Así, por ejemplo, habrían de excluirse del citado supuesto, siendo en todo caso de aplicación, la inversión del sujeto pasivo conforme a lo previsto en el artículo 84.Uno.2.º e), segundo guion, de la Ley 37/1992, las siguientes transmisiones de bienes inmuebles gravados con un derecho de garantía que, estando exentas por resultar de aplicación lo previsto, respectivamente, en los números 20.º o 22.º del artículo 20.Uno de la Ley del Impuesto, se hubiera optado por su tributación al amparo de lo dispuesto en el apartado dos del mismo artículo 20 o, en su caso, en el artículo 163 *sexies*.Cinco de la Ley 37/1992: entregas de terrenos rústicos o que no tengan la condición de edificables por no poderse calificar como solares o por no contar con la correspondiente licencia urbanística; entregas de terrenos urbanizados o en curso de urbanización que no tengan la consideración de edificables a efectos del IVA, siempre que

Mediante la adopción de una interpretación *a sensu contrario*, podría resultar de aplicación el supuesto de inversión del sujeto pasivo regulado en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, siempre y cuando concurren los restantes requisitos, a las siguientes transmisiones de bienes otorgados en garantía, entre otras: entregas de solares; entregas de terrenos respecto de los que haya sido otorgada la correspondiente licencia de edificación; entregas de terrenos urbanizados o en curso de urbanización realizadas por el promotor de dicha urbanización; entrega de edificaciones en curso de construcción; y entrega de edificaciones cuya construcción o rehabilitación esté terminada, siempre que dicha entrega se realice por el promotor y aquellas no hayan sido utilizadas ininterrumpidamente por un plazo igual o superior a dos años por el transmitente o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

En segundo término, queremos hacer referencia a la contestación de la DGT a la Consulta de 28 de junio de 2013 (V2153/2013 –NFC048416–), relativa en el presente caso a una cooperativa que llevó a cabo la promoción de viviendas destinadas a sus socios. Si bien la entrega de las viviendas a los cooperativistas se produciría posteriormente, estos se subrogaban en el préstamo hipotecario correspondiente a la vivienda que iban a adquirir y que la cooperativa tenía suscrito con una entidad bancaria. Tal y como vuelve a precisar la DGT de cara a la aplicación del mecanismo de inversión del sujeto pasivo en virtud de lo previsto en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, será necesario que el destinatario de las operaciones sujetas a IVA actúe con la condición de empresario o profesional, así como que las operaciones realizadas tengan la naturaleza jurídica de entregas constituyendo su objeto un bien inmueble que esté afectado en garantía del cumplimiento de una obligación principal. Dichas operaciones deben tratarse además de entregas de bienes distintas de aquellas a las que se refieren los dos primeros supuestos contemplados en el propio artículo 84.Uno.2.º e) de la LIVA. Y las entregas realizadas deben ser consecuencia de la ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, si bien la inversión del sujeto pasivo también se producirá en los casos de transmisión de inmuebles otorgados en garantía a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir tal deuda por el adquirente.

En efecto el artículo 84.Uno.2.º, letra e), en su tercer guion contempla, como hemos indicado anteriormente, tres operaciones a las que resulta de aplicación la inversión del sujeto pasivo: entrega de inmuebles en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos; en-

la entrega se efectúe por un sujeto distinto al promotor de la referida urbanización; entregas de edificaciones por el promotor de su construcción o rehabilitación, cuando dicha entrega se produzca después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años bien por aquel bien por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo; y entregas de edificaciones efectuadas por persona distinta al promotor de su construcción o rehabilitación.

trega de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada; y entrega de inmuebles a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente.

Tratándose de entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, reitera nuevamente la DGT a través de esta contestación a la Consulta de 28 de junio de 2013 que la garantía en cuestión podrá haberse otorgado con anterioridad al inicio del proceso ejecutivo (por ejemplo, hipoteca) o bien constituirse durante el mismo a solicitud del ejecutante, para garantizar el buen fin de la ejecución (por ejemplo, anotación preventiva de embargo). La garantía real puede respaldar, frente al acreedor garantizado, el cumplimiento de una obligación del otorgante o bien del deudor, por ejemplo, si un tercero actuó en calidad de otorgante. Ahora bien lo anterior implica que el transmitente del bien dado en garantía puede o no coincidir con el deudor.

Es el incumplimiento de la obligación principal garantizada, esto es, su impago, lo que faculta al acreedor a ejecutar la garantía real. No obstante, la ejecución de la garantía podrá derivar también de otros supuestos de incumplimiento distintos, pudiendo llevarse a cabo en vía judicial o, en su caso, por el procedimiento extrajudicial previsto en el artículo 129 de la LH. En todo caso la finalidad de la ejecución de la garantía se concreta en utilizar la suma realizable con la venta del inmueble sobre el que recae la misma para extinguir, total o parcialmente, la correspondiente deuda, pudiendo ser el adquirente tanto un tercero al que, por ejemplo, el ejecutante le haya cedido el remate en los términos previstos en el artículo 647, apartado 3, de la LEC, o, en su caso, el acreedor garantizado.

Si se tratase, sin embargo, de entregas de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada con dichos inmuebles o a cambio de la obligación de extinguir dicha deuda por el adquirente, el transmitente tampoco tendría que coincidir necesariamente con el deudor, sino que cabría que un tercero garantizase con un bien inmueble de su propiedad el cumplimiento de una deuda contraída por otra persona. En dichos supuestos no se requiere que se incurra en incumplimiento de la obligación principal garantizada, sin perjuicio de reconocer que, debido a las dificultades financieras por las que atraviesa el deudor y que determinan que no pueda cumplir normalmente sus obligaciones en la forma pactada, lo habitual será que aquel se sirva del inmueble dado en garantía para de este modo liquidar la obligación garantizada ya que, en otro caso, la referida garantía sería ejecutada.

La finalidad de estas entregas de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda ha de ser, en un caso, extinguir total o parcialmente tal deuda en sede del transmitente o bien del deudor y, en el otro, que, manteniéndose la deuda viva para el transmitente, el adquirente del bien gravado se obligue directa o indirectamente a extinguir dicha deuda. El adquirente podrá serlo el acreedor garantizado (por ejemplo, en daciones en pago) o un tercero.

En el supuesto de que existiese acuerdo entre las partes para extinguir la deuda garantizada mediante la entrega de diversos bienes inmuebles, algunos de los cuales no fue otor-

gado en garantía del cumplimiento de dicha deuda, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo operaría respecto de la totalidad de las transmisiones. Asimismo sería de aplicación la inversión del sujeto pasivo cuando tuviese lugar la entrega de un inmueble que se destinara, simultáneamente, a extinguir la deuda garantizada con dicho inmueble y otras deudas. En cambio si se transmitiesen bienes inmuebles con la finalidad de extinguir las deudas garantizadas con tales inmuebles conjuntamente con otros inmuebles destinados a extinguir deudas sin garantía real, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo solo operaría respecto de aquellas transmisiones que tuviesen por objeto inmuebles gravados con un derecho de garantía.

A resultas de las consideraciones anteriores, concluye la DGT que procederá la inversión del sujeto pasivo en los siguientes casos: dación en pago con extinción total o parcial de la deuda (aceptando el acreedor garantizado, para cumplimiento total o parcial de una obligación anteriormente constituida, la entrega de unos bienes distintos de aquellos en que la prestación consiste); entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda con extinción total o parcial de dicha deuda para el transmitente o, en su caso, deudor, subrogándose el adquirente en la posición deudora de la relación obligacional (piénsese, por ejemplo, en la entrega realizada por un empresario de un solar, que constituye la garantía de un préstamo, a otro empresario que se subroga en el préstamo hipotecario, se encuadraría en este caso); entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda con extinción total o parcial de dicha deuda para el transmitente o, en su caso, deudor, mediante el pago de una contraprestación que se vincula necesariamente a dicha extinción¹⁰; y entrega de un inmueble otorgado en garantía sin extinción de la obligación garantizada para el transmitente o en su caso deudor.

Concurriendo cualquiera de los supuestos anteriores, el adquirente se obligará a extinguir la deuda garantizada, bien porque asume dicho compromiso de forma expresa, bien porque, de acuerdo con lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 118 de la LH, descuenta el importe de la deuda garantizada del precio de la entrega o retiene su importe, o bien porque, si paga todo el precio de la operación, tal pago del precio se entiende realizado con el acuerdo tácito de que el transmitente lo destine a extinguir la deuda garantizada.

En cambio precisa la DGT que no cabría incluir dentro del ámbito del artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, sin perjuicio de que sea de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo en virtud de otros supuestos previstos en el citado precepto (concretamente los guiones primero y segundo del referido precepto) las siguientes entregas: entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal, y entregas exentas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.

¹⁰ Así sucedería, por ejemplo, en el caso de la entrega realizada por el promotor de una edificación terminada que constituya la garantía de un préstamo a otro empresario a cambio de un precio que se destina a cancelar dicho préstamo hipotecario.

De cualquier manera toda entrega de bienes inmuebles otorgados en garantía del cumplimiento de una obligación principal que tenga lugar en el marco de un procedimiento concursal o que, estando exenta del impuesto en virtud de lo previsto en el artículo 20.Uno, números 20.º y 22.º, de la LIVA, el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención, dará lugar a la aplicación del mecanismo de inversión del sujeto pasivo sin necesidad de que concurra alguno de los supuestos contemplados en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA.

Así, por ejemplo, serían supuestos en los que, en todo caso, se produciría la aplicación de la inversión del sujeto pasivo conforme a lo previsto en el artículo 84.Uno.2.º e), segundo guion, de la LIVA, las siguientes transmisiones de bienes inmuebles gravados con un derecho de garantía que, estando exentas por resultar de aplicación lo previsto, respectivamente, en los números 20.º o 22.º del artículo 20.Uno de la LIVA, se hubiera optado por su tributación al amparo de lo dispuesto en el apartado dos del mismo artículo 20 o, en su caso, en el artículo 163 *sexies*.Cinco de la LIVA: entregas de terrenos rústicos o que no tengan la condición de edificables por no poderse calificar como solares o por no contar con la correspondiente licencia urbanística; entregas de terrenos urbanizados o en curso de urbanización que no tengan la consideración de edificables a efectos del IVA, siempre que la entrega se efectúe por un sujeto distinto al promotor de la referida urbanización; entregas de edificaciones por el promotor de su construcción o rehabilitación, cuando dicha entrega se produzca después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años bien por aquel bien por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo; y entregas de edificaciones por persona distinta al promotor de su construcción o rehabilitación.

¿Cabría la posibilidad de aplicar lo dispuesto en este tercer guion del artículo 84.Uno.2.º e) de la LIVA a una operación sujeta y no exenta de IVA consistente en la transmisión de una finca entre empresarios o profesionales, pudiendo a tal efecto considerar al adquirente del inmueble sujeto pasivo del impuesto por aplicación de la regla de inversión prevista en el mismo? Tal y como recuerda a este respecto el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) mediante Resolución de 22 de enero de 2015 (RG 5195/2013 –NFJ057146–) las condiciones que caracterizan el presente supuesto de inversión del sujeto pasivo se concretan en las siguientes: que ambas partes en el negocio jurídico sean empresarios o profesionales, sujetos pasivos del impuesto, actuando en su condición de tales; que las operaciones tengan la naturaleza jurídica de entregas de bienes; que el objeto de dichas entregas lo constituya un bien inmueble afectado en garantía del cumplimiento de una obligación principal; que las entregas realizadas tengan una naturaleza distinta de las que se recogen en los dos primeros guiones del artículo 84.Uno.2.º e) de la LIVA; y que dichas entregas deriven de la ejecución de la garantía constituida por los bienes inmuebles aun cuando, no obstante, se aplique también en aquellos supuestos de entregas de inmuebles otorgados en garantía a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir tal deuda por el adquirente del bien inmueble.

A resultas de lo anterior concluyó el citado tribunal que no resultaba posible englobar en los supuestos de inversión del sujeto pasivo del artículo 84.Uno.2.º, letra e), tercer guion, de la LIVA las entregas de bienes inmuebles que constituyen la garantía de un préstamo efectuadas por su propietario a otro empresario a cambio de un precio destinado a cancelar total o parcialmente dicho préstamo hipotecario. Y ello en tanto en cuanto la Directiva IVA autoriza a los Estados miembros a considerar que el deudor del impuesto es el adquirente en los supuestos de entregas de bienes en ejecución de garantías, sin que el anterior supuesto quede englobado en esta regla.

Se ha de precisar además que en el concreto supuesto objeto de análisis por el TEAC ni se había producido la entrega del inmueble en ejecución de la hipoteca ni se había producido la entrega a cambio de la extinción total o parcial de la deuda (dación en pago), ya que era el propio transmitente el que asumía la cancelación de la deuda con parte del precio obtenido, no asumiendo el adquirente ninguna obligación de cancelación de deuda, ni total ni parcial.

De este modo el supuesto de entrega de los bienes inmuebles en ejecución de la garantía constituida sobre los mismos se extiende expresamente a las operaciones de dación del inmueble en pago y cuando el adquirente asume la obligación de extinguir la deuda garantizada, al objeto de evitar el perjuicio que se produce a la Hacienda Pública cuando el IVA no se ingresa en el Tesoro y, a continuación, se solicita el aplazamiento o se declara el concurso de la entidad transmitente, ya que en dichas situaciones el daño ocasionado a la Hacienda Pública es doble, pues el IVA no ingresado es deducido por el adquirente.

En el concreto supuesto analizado la Administración tributaria consideró que resultaba de aplicación la regla de inversión del sujeto pasivo prevista en el tercer guion del artículo 84.Uno.2.º e) de la LIVA al estimar que existía una entrega del bien inmueble a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente. Consideraba así la Hacienda Pública que la entidad en cuestión adquirió el inmueble, que constituía la garantía del préstamo hipotecario, a cambio de un precio –parte del precio en este caso– destinado a cancelar el préstamo hipotecario, no existiendo un pago de una contraprestación por el adquirente vinculado necesariamente a la extinción del préstamo hipotecario.

Sin embargo, en opinión del TEAC, y tras revisar las estipulaciones contractuales introducidas al respecto, se trataba de un supuesto de dación en pago con extinción total o parcial de la deuda en el que el acreedor garantizado aceptaba la entrega del bien inmueble para cumplimiento total o parcial de una obligación anteriormente constituida, teniendo por su parte el adquirente en el negocio jurídico la consideración de tercero ajeno al préstamo hipotecario constituido por el transmitente.

Debido a ello concluyó el TEAC a través de la citada resolución que no resultaba posible pronunciarse acerca de si concurrían o no las condiciones necesarias para que resultase de aplicación la regla de inversión del sujeto pasivo en una operación comprendida dentro

del presente supuesto, el cual se concretaba en la entrega de un bien inmueble a cambio de la obligación de extinguir la deuda garantizada por el adquirente. No obstante, precisó el citado tribunal que, a tenor del clausulado del contrato de compraventa, no cabe entender que exista una entrega del inmueble subrogándose el adquirente en la posición deudora de la relación obligacional, ya que aquel adquirió el bien libre de cargas, correspondiendo al transmitente la eliminación de cuantas pesaban sobre el bien inmueble.

No se engloban pues en los supuestos de inversión del sujeto pasivo las entregas de bienes inmuebles por su propietario que constituyen la garantía de un préstamo, a otro empresario a cambio de un precio que se destina a cancelar total o parcialmente dicho préstamo hipotecario.

En cambio, y de conformidad con lo declarado por la DGT mediante contestación a la Consulta de 3 de septiembre de 2015 (V2551/2015 –NFC056222–) (planteada por una entidad que iba a adquirir a otra sociedad un solar gravado con una hipoteca si bien, con carácter previo a la transmisión pero en el mismo acto la entidad adquirente iba a entregar a la entidad transmitente una cantidad destinada al pago de la deuda pendiente para la correspondiente cancelación de la hipoteca), sí que resulta de aplicación la regla de inversión del sujeto pasivo tratándose de una entidad que adquiere de otra un solar gravado con hipoteca y que previamente ha recibido de esta una cantidad para el pago de la deuda pendiente para la cancelación de la hipoteca. A tal efecto resultará preciso, no obstante, que la transmitente tenga la condición de empresario o profesional a efectos del impuesto y que el inmueble esté afecto al ejercicio de una actividad empresarial o profesional.

En consecuencia, tratándose de entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles a resultas de la adquisición de un solar gravado con una hipoteca, entregando la entidad transmitente a la adquirente, previamente pero en el mismo acto, una cantidad destinada al pago de la deuda pendiente para la correspondiente cancelación de la hipoteca, procede la aplicación del supuesto de inversión. Se trata, por tanto, de una resolución que se sitúa en la línea de las contestaciones a las Consultas de 24 de abril de 2013 a las que ya se ha hecho referencia con anterioridad.

En esta misma línea se sitúa la contestación de la DGT a la Consulta de 20 de junio de 2017 (V1585/2017 –NFC065677–), relativa a la transmisión de un bien para cancelar la hipoteca que pesa sobre él, destinándose así una parte del precio al pago de la deuda garantizada con garantía hipotecaria. La compradora en el mismo acto de la transmisión entregaría una cantidad destinada al pago del préstamo garantizado con garantía hipotecaria. Tal y como subraya el citado centro directivo en dicho supuesto sería de aplicación la regla de la inversión del sujeto pasivo prevista en el artículo 84.Uno.2.º de la LIVA, no siendo necesario a tal efecto que el transmitente coincida necesariamente con el deudor ni que se incurra en incumplimiento de la obligación principal garantizada. La finalidad de estas entregas debe ser extinguir total o parcialmente la deuda, pudiendo el adquirente ser el acreedor garantizado o un tercero. Con carácter adicional en el supuesto de que lo pactado consista en la

transmisión de varios inmuebles alguno de los cuales no hubiese sido otorgado en garantía del cumplimiento de dicha deuda el mecanismo de inversión del sujeto pasivo operará respecto a la totalidad de las transmisiones.

En todo caso, como ya se ha señalado, los destinatarios de las operaciones habrán de comunicar expresamente al empresario o profesional que realiza la entrega que lo hace en su condición de empresario o profesional, debiendo efectuarse dicha comunicación con carácter previo o simultáneo a la adquisición de los bienes. E igualmente habrán de firmar una declaración en la que hagan constar: que actúan en tal condición de empresario o profesional; que tienen derecho a practicar la deducción total del impuesto; y que las operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones¹¹.

3. Reflexiones finales

A pesar de que en buena parte de los supuestos analizados susceptibles de llegar a plantearse la garantía se habrá otorgado con anterioridad a la iniciación del proceso ejecutivo del que se deriva la transmisión de un inmueble, no es necesario que la misma se haya otorgado con anterioridad. Piénsese, por ejemplo, en aquel supuesto en el que se ponen de manifiesto bienes o derechos durante el proceso ejecutivo y sobre los que se constituye una garantía a solicitud del ejecutante, tal y como sucede, por ejemplo, en aquellos casos en los que tiene lugar la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre un inmueble durante la fase ejecutiva.

De acuerdo con lo señalado en el párrafo tercero de la letra e) del artículo 84.Uno.2.º de la LIVA, la garantía real podrá respaldar, frente al acreedor garantizado, el cumplimiento de una obligación del otorgante de la misma, que será generalmente el deudor, pero también para responder de la obligación de un tercero, si el otorgante actúa para garantizar la deuda de un tercero¹².

¹¹ Se ha de tener presente además que, en caso de que existan varios contratistas principales, lo relevante a estos efectos es que la ejecución de obra llevada a cabo en su conjunto por todos ellos se realice en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones, sin que haya que atender a que cada una de las ejecuciones de obra llevadas a cabo por cada uno de los contratistas sean aisladamente consideradas como de urbanización, construcción o rehabilitación.

¹² Ciertamente la ejecución de la garantía se producirá, en buena parte de los casos, como consecuencia del incumplimiento por parte del deudor de la obligación garantizada. Sin embargo, no es necesario que este incumplimiento suponga un impago. Podrá tratarse en consecuencia de otros supuestos de incumplimiento de obligaciones distintos del propio impago de la deuda los cuales, hallándose previstos en el acuerdo de garantía, podrán dar lugar a la ejecución de la misma y a la transmisión del inmueble, siendo de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo.

Dicha ejecución de la garantía podrá llevarse a cabo en vía judicial o, en su caso, por el procedimiento extrajudicial previsto en el artículo 129 de la LH¹³. En todo caso la finalidad de la ejecución de la garantía no es otra que utilizar la suma realizable con la venta del inmueble sobre el que recae la misma para extinguir, total o parcialmente, la correspondiente deuda. El adquirente podrá ser tanto un tercero al que, por ejemplo, el ejecutante le haya cedido el remate en los términos previstos en el artículo 647, apartado 3, de la LEC o, en su caso, el acreedor garantizado¹⁴.

Respecto de las restantes operaciones, esto es, entregas de inmuebles a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada con tales inmuebles o a cambio de la obligación de extinguir dicha deuda por el adquirente, al igual que en el supuesto anterior el transmitente no tiene que coincidir necesariamente con el deudor, sino que cabe que un tercero garantice con un bien inmueble de su propiedad el cumplimiento de una deuda contraída por otra persona. En dichos casos no es necesario que se incurra en incumplimiento de la obligación principal garantizada. Ahora bien las operaciones analizadas, generalmente, reflejan las dificultades financieras por las que atraviesa el deudor y que determinan que no pueda cumplir normalmente sus obligaciones en la forma pactada, todo lo cual conlleva que aquel se sirva del inmueble dado en garantía para de este modo liquidar la obligación garantizada ya que, en otro caso, la referida garantía sería ejecutada.

En estos supuestos, a pesar de que no se ejecute la garantía tendrá lugar la transmisión de inmuebles sobre los que pesa una garantía real. Con carácter general no es necesario que se incurra en incumplimiento de la obligación principal garantizada y se ejecute la garantía. Basta con la existencia de una intencionalidad objetiva de extinguir la deuda, ya sea en sede del transmitente o bien del deudor para que opere la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo, al igual que sucederá cuando se mantenga la deuda viva por parte del transmitente, siempre que el adquirente del bien gravado se obligue directa o indirectamente a extinguir dicha deuda. En dichos supuestos la transmisión de los inmuebles vendrá motivada por la propia dificultad financiera del deudor de la deuda garantizada con el inmueble.

En todo caso el transmitente podrá ser el deudor o un tercero que haya garantizado con un bien inmueble de su propiedad el cumplimiento de la deuda contraída por el deudor. Por su parte el adquirente podrá ser el acreedor garantizado o un tercero.

La finalidad de estas entregas de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda debe ser, en un caso, extinguir total o parcialmente tal deuda en sede del transmi-

¹³ Tal y como dispone el citado precepto la acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, pudiéndose también pactar en la escritura de constitución de la hipoteca la venta extrajudicial del bien hipotecado para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

¹⁴ En todos estos supuestos la cesión se articulará a través de comparecencia ante el secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, previa o simultáneamente al pago del precio del remate, haciéndose constar documentalmente.

tente o bien del deudor y, en el otro, que manteniéndose la deuda viva para el transmitente, el adquirente del bien gravado se obligue directa o indirectamente a extinguir dicha deuda. Asimismo el adquirente podrá ser el acreedor garantizado (por ejemplo, en daciones en pago) o un tercero. Tal y como ha puesto de manifiesto Álvarez Arroyo (2013, p. 5), el objetivo último perseguido no es otro que reforzar la seguridad jurídica de los operadores y establecer unas reglas claras de los supuestos en que procede la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo cuando la transmisión del inmueble no sea consecuencia directa de la ejecución de la garantía.

Existiendo acuerdo entre las partes para extinguir la deuda garantizada mediante la entrega de diversos bienes inmuebles, algunos de los cuales no fue otorgado en garantía del cumplimiento de dicha deuda, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo operará respecto de la totalidad de las transmisiones. E igualmente será de aplicación la inversión del sujeto pasivo cuando tenga lugar la entrega de un inmueble que se destine, simultáneamente, a extinguir la deuda garantizada con dicho inmueble y otras deudas. En cambio, tratándose de bienes inmuebles con la finalidad de extinguir las deudas garantizadas con tales inmuebles conjuntamente con otros inmuebles destinados a extinguir deudas sin garantía real, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo solo operará respecto de aquellas transmisiones que tengan por objeto inmuebles gravados con un derecho de garantía¹⁵.

Dentro de estos supuestos procedería la inversión del sujeto pasivo, entre otros, en los siguientes casos. En primer lugar, en los supuestos de dación en pago con extinción total o parcial de la deuda. En este caso el acreedor garantizado acepta, para cumplimiento total o parcial de una obligación anteriormente constituida, la entrega de unos bienes distintos de aquellos en que la prestación consiste¹⁶. En segundo término, en la entrega de un inmue-

¹⁵ Tratándose de aquel supuesto en el que la entrega del inmueble garantizado cubra la cuantía de la deuda garantizada y exista remanente para satisfacer otras deudas del mismo deudor, de manera que la entrega del inmueble se destine, simultáneamente, a extinguir la deuda garantizada con dicho inmueble y otras deudas, será de aplicación el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo. Y si el valor del inmueble que se transmitiese fuera superior a la deuda que garantiza, sería igualmente de aplicación el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo. Ahora bien dicho mecanismo no será de aplicación en aquellos casos en que, conjuntamente con la transmisión de inmuebles garantizados con la finalidad de extinguir las deudas garantizadas, se transmitan otros inmuebles destinados a extinguir deudas sin garantía real. Y es que la aplicación del mecanismo de la inversión solo procederá respecto de la transmisión de los inmuebles con garantía real, pero no respecto de los demás inmuebles, aunque la transmisión se realice de forma conjunta o en virtud de un mismo contrato.

¹⁶ Señala a este respecto la DGT mediante contestación a la Consulta de 6 de noviembre de 2013 (V3264/2013 –NFC049577–) que, dada una concreta operación en virtud de la cual una entidad dedicada a la promoción para venta y alquiler de bienes inmuebles estudiaba entregar en pago de su deuda bancaria unas naves industriales que serían adquiridas por una empresa filial de la entidad bancaria, aceptando además esta última una quita de la diferencia debido a que el importe de tasación de los inmuebles no cubría la deuda, en dicho supuesto procederá la aplicación del mecanismo conocido como inversión del sujeto pasivo en virtud de lo previsto en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA,

ble dado en garantía del cumplimiento de una deuda con extinción total o parcial de dicha deuda para el transmitente o, en su caso, deudor, subrogándose el adquirente en la posición deudora de la relación obligacional (caso, por ejemplo, de la entrega efectuada por un empresario de un solar, que constituye la garantía de un préstamo, a otro empresario que se subroga en el préstamo hipotecario, se encuadraría en este caso).

Asimismo procedería la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo en el caso de la entrega de un inmueble dado en garantía del cumplimiento de una deuda con extinción total o parcial de dicha deuda para el transmitente o, en su caso, deudor, mediante el pago de una contraprestación que se vincula necesariamente a dicha extinción. Así, por ejemplo, estaría incluida en este caso la entrega por el promotor de una edificación terminada, que constituye la garantía de un préstamo, a otro empresario a cambio de un precio que se destina a cancelar dicho préstamo hipotecario. E igualmente resultaría de aplicación dicho mecanismo tratándose de la entrega de un inmueble otorgado en garantía sin extinción de la obligación garantizada para el transmitente o en su caso deudor¹⁷.

En todos estos casos debe entenderse que el adquirente se obliga a extinguir la deuda garantizada, bien porque asume dicho compromiso de forma expresa, bien porque, de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 118 de la LH, descuenta el importe de la deuda garantizada del precio de la entrega o retiene su importe, o bien porque, si paga todo el precio de la operación, tal pago del precio se entiende realizado con el acuerdo tácito de que el transmitente lo destine a extinguir la deuda garantizada¹⁸.

siempre y cuando se reúnan los siguientes requisitos: que el destinatario de las operaciones sujetas al impuesto actúe con la condición de empresario o profesional; que las operaciones realizadas tengan la naturaleza jurídica de entregas constituyendo su objeto un bien inmueble que esté afectado en garantía del cumplimiento de una obligación principal; que dichas operaciones deban tratarse de entregas de bienes distintas de aquellas a las que se refieren los dos primeros supuestos contemplados en el propio artículo 84.Uno.2.º e) de la LIVA; y que las entregas realizadas deban ser consecuencia de la ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, si bien, la inversión del sujeto pasivo también se producirá en los casos de transmisión de inmuebles otorgados en garantía a cambio de la extinción total o parcial de la deuda garantizada o de la obligación de extinguir tal deuda por el adquirente. Añade asimismo la DGT en la citada resolución que, puesto que con carácter previo a la entrega del bien inmueble cuestionado la entidad de crédito condona parte de la deuda a la entidad consultante, dicha operación no se incluirá en la base imponible del impuesto en cuanto las cuantías condonadas respondan a una efectiva subvención no vinculada al precio entre la entidad de crédito acreedora y la entidad consultante. Y, por lo que respecta a la operación de venta del inmueble entre la entidad en cuestión y la filial de la entidad de crédito, la base imponible de la operación vendrá determinada por el importe de la contraprestación pactada entre ambas partes de acuerdo con las reglas generales del impuesto.

¹⁷ Se trataría concretamente de aquel supuesto en el que se produce la entrega de un inmueble otorgado en garantía sin extinción de la obligación garantizada para el transmitente.

¹⁸ Señala concretamente el citado artículo 118 de la LH que, en caso de venta de la finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubiesen pactado que el segundo se subrogará no solo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará

Por el contrario no se incluyen en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, sin perjuicio de que sea de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo en virtud de los guiones primero y segundo del referido precepto, las siguientes entregas: entregas efectuadas como consecuencia de un proceso concursal; y entregas exentas a que se refieren los apartados 20.º y 22.º del artículo 20.Uno en las que el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención.

En consecuencia, toda entrega de bienes inmuebles otorgados en garantía del cumplimiento de una obligación principal que tenga lugar en el marco de un procedimiento concursal o que, estando exenta del impuesto en virtud de lo previsto en el artículo 20.Uno, números 20.º y 22.º, de la LIVA, el sujeto pasivo hubiera renunciado a la exención, dará lugar a la aplicación del mecanismo de inversión del sujeto pasivo sin necesidad de que concurra alguno de los supuestos contemplados en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA. Así, por ejemplo, se excluyen del citado supuesto, siendo en todo caso de aplicación la inversión del sujeto pasivo conforme a lo previsto en el artículo 84.Uno.2.º e), segundo guion, de la LIVA, las siguientes transmisiones de bienes inmuebles gravados con un derecho de garantía que, estando exentas por resultar de aplicación lo previsto, respectivamente, en los números 20.º o 22.º de su artículo 20.Uno, se hubiera optado por su tributación al amparo de lo dispuesto en el apartado dos del mismo artículo 20 o, en su caso, en el artículo 163 *sexies*.Cinco del citado texto legal: entregas de terrenos rústicos o que no tengan la condición de edificables por no poderse calificar como solares o por no contar con la correspondiente licencia urbanística; entregas de terrenos urbanizados o en curso de urbanización que no tengan la consideración de edificables a efectos del IVA, siempre que la entrega se efectúe por un sujeto distinto al promotor de la referida urbanización; entregas de edificaciones por el promotor de su construcción o rehabilitación, cuando dicha entrega se produzca después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años bien por aquel bien por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo; y entregas de edificaciones por persona distinta al promotor de su construcción o rehabilitación.

En cambio, y mediante la adopción de un criterio interpretativo *a sensu contrario*, podría resultar de aplicación el supuesto de inversión del sujeto pasivo regulado en el artículo 84.Uno.2.º e), tercer guion, de la LIVA, de concurrir los restantes requisitos, a las siguientes transmisiones de bienes otorgados en garantía, entre otras: entregas de solares; entregas de terrenos respecto de los que haya sido otorgada la correspondiente licencia de edifica-

el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito. No obstante, si no se hubiere pactado la transmisión de la obligación garantizada pero el comprador hubiere descontado su importe del precio de la venta o lo hubiese retenido y al vencimiento de la obligación fuere esta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado este en el lugar del acreedor hasta tanto que por el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado.

ción; entregas de terrenos urbanizados o en curso de urbanización realizadas por el promotor de dicha urbanización; entrega de edificaciones en curso de construcción; y entrega de edificaciones cuya construcción o rehabilitación esté terminada siempre que dicha entrega se realice por el promotor y aquellas no hayan sido utilizadas ininterrumpidamente por un plazo igual o superior a dos años por el transmitente o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo.

Como es lógico, siendo el objeto de la entrega una edificación en fase de construcción no serán aplicables los conceptos de primera o segunda entrega ni, en su caso, la aplicación de la exención, pudiendo producirse, no obstante, la aplicación a dicho supuesto del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo.

Produciéndose la transmisión de inmuebles que no sean edificaciones será posible la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo. Y ello en tanto en cuanto, ya se trate de la primera o de ulterior entrega de inmuebles que no tengan la consideración de edificaciones, dicha operación quedará sujeta al IVA, sin que sea aplicable a la misma la exención contemplada en el artículo 20.Uno.22.¹⁹

De cualquier manera, al objeto de que opere la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo en los supuestos de transmisión de inmuebles en ejecución de garantía, es necesario que se trate de una entrega distinta a la que la propia LIVA se refiere en los párrafos primero y segundo de la letra e) de su artículo 84.Uno.2.º. Y es que, tratándose de una segunda entrega de edificación o terreno rústico o no edificable con renuncia a la exención, operará en todo caso el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo, al igual que sucederá, con independencia de que se trate de primera o segunda entrega, si esta se produce en el marco de un proceso concursal. Debe tratarse pues de una primera entrega de inmueble cuya construcción o rehabilitación haya finalizado o bien de la transmisión de solar o terreno urbanizado o en curso de urbanización cuando esta sea efectuada por su promotor.

En todo caso ha de producirse una comunicación expresa y fehaciente al transmitente de que está adquiriendo el bien inmueble dado en garantía en su calidad de empresario o profesional. Dicha comunicación habrá de tener lugar con carácter previo o simultáneo a la adquisición del bien, no siendo necesario que la misma se formalice en documento pú-

¹⁹ Dentro de los inmuebles cuya transmisión podrá dar lugar a la aplicación del mecanismo de la inversión por este supuesto, han de incluirse los solares o terrenos ya edificables a los que no es aplicable la exención y los terrenos urbanizados o en curso de urbanizador efectuado por el promotor de la edificación. Y si la transmisión del terreno en curso de urbanización se llevase a cabo por el promotor de la misma, dicha transmisión quedaría sujeta a IVA quedando, por tanto, abierta la aplicación del mecanismo de la inversión del sujeto pasivo en el supuesto de que se diesen las circunstancias necesarias para considerar que la transmisión se efectúa en ejecución de garantía en los términos establecidos en la LIVA.

blico, siendo suficiente a tal efecto con una declaración privada como podría ser aquella suscrita y firmada por el adquirente de que actúa en calidad de empresario o profesional y afecta el inmueble a su patrimonio empresarial. Ahora bien, dicha comunicación no será necesaria en los supuestos en los que las citadas personas o entidades no actúen con la condición de empresario o profesional, en cuyo caso no operará el mecanismo de la inversión del sujeto pasivo.

Téngase presente, para finalizar, que la reforma articulada a través de la aprobación de la Ley 28/2014, de reforma de la LIVA, y del Real Decreto 1073/2014, por el que se modifica el RIVA, ha ampliado, en buena medida, el espectro de aplicación de la renuncia a la exención en las operaciones inmobiliarias, dado que se flexibiliza el cumplimiento del requisito que exige que el adquirente tenga derecho a la deducción de la cuota soportada por la operación. En este sentido basta que se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o incluso parcial de la cuota soportada en la operación o, cuando ni siquiera tuviera un derecho a la deducción parcial, que los bienes adquiridos vayan a ser utilizados total o parcialmente en la realización de operaciones que originen el derecho a la deducir, es decir, atendiendo al criterio de su destino efectivo. La nueva redacción otorgada al apartado 1 del artículo 8 del RIVA incluye expresamente en concordancia tanto la mención de que el derecho a la deducción puede ser parcial, como la referencia a que, en otro caso, cabrá la renuncia si el destino previsible a que se vayan a destinar los bienes habilita para el ejercicio del derecho a la deducción, ya total, ya parcial de la cuota.

Se dispone así la posibilidad de renunciar a la exención en las operaciones inmobiliarias aun cuando el destinatario no tenga pleno derecho a la deducción del IVA soportado, lo cual, junto con la aplicación del mecanismo de inversión del sujeto pasivo, ha de facilitar la realización de este tipo de operaciones, al eliminar la necesidad de financiar el tributo. De este modo se amplía el ámbito objetivo de la aplicación de la renuncia a las exenciones inmobiliarias, al no vincular la misma a la exigencia de que el empresario o profesional adquirente tenga derecho a la deducción total del impuesto soportado en función del destino previsible en la adquisición del inmueble, si bien se exige que dicho empresario tenga un derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado al realizar la adquisición o en función del destino previsible del inmueble adquirido.



Referencias bibliográficas

Álvarez Arroyo, R. (2013). Los nuevos supuestos de inversión del sujeto pasivo en el IVA: instrucciones de uso. *Carta Tributaria Monografías*, 6, 3-30.

Martín Martín, F. (2013). Las distorsiones del IVA motivadas por la normativa concursal: medidas correctoras introducidas por la

Ley 7/2012. *Revista de Contabilidad y Tributación. CEF*, 364, 37-56.

Santolaya Blay, M. (2014). La inversión del sujeto pasivo del IVA en las ejecuciones de obra inmobiliarias. *Tribuna Fiscal*, 270, 30-36.