

## LA AEAT HA CAMBIADO DE CRITERIO EN LA TRANSMISIÓN DE TERRENOS NO EDIFICABLES Y LA APLICACIÓN DEL IVA.

---

**Situación urbanística.** La transmisión de un terreno se puede realizar en tres momentos diferentes: antes de su urbanización (**terreno no edificable**); una vez urbanizado (**terreno edificable**); o cuando, habiéndose ya iniciado su urbanización, se transmite antes de que ésta finalice (**terreno en curso de urbanización**).

(Recuerde que sólo se considera que se ha iniciado la urbanización si el propietario ha satisfecho cuotas urbanísticas (inicio material de las obras); no basta con un proyecto de urbanización).

**Tributación por IVA.** En estos supuestos, cuando el vendedor era un empresario en el desarrollo de su actividad, el criterio que hasta ahora aplicaba la AEAT era el siguiente:

- En caso de **terrenos edificables o en curso de urbanización**, la transmisión estaba sujeta y no exenta de **IVA** (tributaba al 21%).
- En caso de que el **terreno fuera no edificable**, la transmisión estaba **exenta de IVA**, de forma que tributaba por ITP, salvo que las partes acordaran renunciar a la exención del IVA.

**Renuncia a la exención.** No obstante, el hecho de tener que renunciar a la exención del IVA provocaba que el AJD a satisfacer por la escritura de venta fuese superior al de la venta de terrenos edificables o en curso de urbanización. Mientras que sin renuncia el AJD suele ser de entre el 1 y el 1,5% del valor de referencia del terreno, en caso de renuncia suele oscilar entre el 1,5 y el 2,5% (según la comunidad autónoma).

**Nuevo criterio.** Pues bien, la AEAT ha cambiado su criterio a raíz de una sentencia. **Ahora considera que la transmisión de un terreno no edificable, y cuya urbanización está pendiente de iniciarse, no está exenta si se cumple el siguiente requisito: si de la documentación de la operación se deduce que la intención de las partes es destinar el terreno a la urbanización y posterior edificación.** Gracias a ello, para que la operación tribute por IVA ya no es necesario renunciar a la exención y el AJD a pagar es más reducido.

(A estos efectos, **para acreditar que existe dicha intencionalidad, se ha de atender al conjunto de elementos de la operación:** la inclusión de las fincas en un plan de ordenación urbana con calificación de residencial, la aprobación definitiva del plan de ordenación urbana, la aprobación del proyecto de urbanización, la solicitud de licencia administrativa para la construcción de edificaciones y el pago del ICIO. También es conveniente dejar constancia de dicha intención en la propia escritura de venta).

**Hacienda ha cambiado su criterio y ahora considera que, si se demuestra la intención de urbanizar el terreno y edificar, estas transmisiones no están exentas de IVA.**

En **L.A. Rojí Asesores Tributarios, S.L.** estamos a su disposición para asesorarle sobre este asunto, consúltenos antes de realizar la transmisión efectiva de un terreno.

---

Con análisis, conocimiento y prudencia, tomaremos juntos las mejores decisiones tributarias.

**Cristina Martín**  
**Carlota Rodríguez**  
**Silvia Rojí**  
**Luis A. Rojí**

**Remitido por: Vanessa Esteve**