



EDU CANON
Global Real Estate

FISCALIDAD TERRENOS

Breve guía

La fiscalidad a efectos del IVA de la venta de un terreno

La fiscalidad a efectos del IVA de la venta de un terreno / solar dependerá de varios factores; principalmente la condición del vendedor y la naturaleza del terreno.

Vendedor particular:

Cuando el vendedor del terreno es un particular o una persona jurídica que no actúa como empresario o profesional, la operación no está sujeta al IVA;

está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), cualquiera que sea la naturaleza del terreno objeto de la compraventa



Vendedor empresario o profesional:

Cuando el vendedor del terreno es un empresario o profesional debemos diferenciar según la naturaleza del terreno objeto de compraventa.

1. Terreno urbanizado, edificable o con edificaciones en curso de construcción:

En estos casos, la entrega del terreno está sujeta al IVA, por lo que el empresario deberá emitir factura con IVA (al 21%), cualquiera que sea la condición del comprador.

Cuando el terreno se vende junto con las edificaciones ya construidas, la fiscalidad de la operación será la que corresponda a la entrega de las edificaciones, sin diferenciar a efectos del IVA

entre las edificaciones terminadas y el suelo donde se enclavan.

La fiscalidad a efectos del IVA de la venta de un terreno / solar dependerá de varios factores, principalmente la condición del vendedor y la naturaleza del terreno.

Vendedor empresario o profesional:

Cuando el vendedor del terreno es un empresario o profesional debemos diferenciar según la naturaleza del terreno objeto de compraventa.

2.Terreno rústico o no edificable:

Cuando se trata de un terreno rústico (incluidas las construcciones de carácter agrario) u otros no edificables (incluidos los destinados a parques y jardines públicos o a vías de uso público), su venta está sujeta y exenta del IVA, aunque si el comprador es un empresario que puede deducir total o parcialmente el IVA soportado puede renunciar a la exención y tributar por IVA (al 21%) en lugar de por ITP.

****Consideraciones adicionales****

Es crucial contar con la asesoría de un experto fiscalista inmobiliario en la gestión de la fiscalidad de terrenos en España, ya que la normativa fiscal puede variar sustancialmente entre comunidades autónomas y existen múltiples detalles técnicos que pueden afectar al tratamiento fiscal en cada caso.



+ INFORMACIÓN