

Impuestos en la compra de viviendas en Andalucía

El objetivo de este artículo es informar a nuestros clientes acerca de los impuestos en la compra de viviendas. Una vivienda, con independencia de su destino, lleva aparejados una serie de gastos que se reflejan, por ejemplo, en la obligación al pago de unos determinados impuestos.

Los impuestos que debe abonar quien adquiere la vivienda son el **Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales (ITP)** y el Impuesto sobre el Valor Añadido (**IVA**).

Como norma general, se aplica el IVA (10%) cuando el vendedor es empresario o profesional y se aplica el ITP (8, 9 y 10% dependiendo del precio de la vivienda) cuando el vendedor es un particular.

Como regla general se produce la incompatibilidad entre ambos impuestos de manera que, en principio, una operación solo podrá ser gravada por IVA o TPO pero no por ambos impuestos.

Una vez claro esto, se procederá a analizar los supuestos de adquisición de viviendas con tributación más beneficiosa en la comunidad andaluza.

Compras sujetas a IVA

En base a la regla general de IVA, en la cual se establece que la primera transmisión está sujeta a IVA y la segunda y ulteriores estarían exentas de IVA y por consiguiente gravadas por ITP existirían estas posibilidades:

1. **Primera transmisión:** Si el adquirente va a destinar el bien a una actividad que le permita deducir el 100% de IVA.
1. **Segunda transmisión y ulteriores:** Si el vendedor es sujeto pasivo de IVA (empresario o profesional) y el comprador va a destinar el bien a una actividad que le permita deducir el 100% de IVA.

Compras sujetas a ITP reducido de 2%

Cuando el comprador es profesional inmobiliario:

Se aplicará un ITP reducido de un 2 % en los supuestos de adquisición de viviendas para su reventa por profesionales, siempre que se cumplan una serie de requisitos. Si usted se encuentra en esta situación, no dude en consultarnos para conocer dichos requisitos y poder disfrutar de dicha reducción.

Compras exentas del pago de ITP

Adquisición de propiedad a través de la compra de participaciones de sociedad limitada

De acuerdo con la legislación vigente, la transmisión de valores, admitidos o no a negociación en un mercado secundario oficial, estará exenta de IVA y ITP.

Esta opción es muy atractiva cuando quien va a adquirir es un matrimonio o dos o más socios siempre que el inmueble pertenezca a una sociedad limitada.

De acuerdo con lo anterior, usted debe saber que deberá reunir ciertos requisitos si desea beneficiarse de esta exención. Por ello, es muy recomendable estar guiado en todo momento por un profesional para evitar riesgos eventuales.

El equipo de expertos de Lexland Abogados estará encantado de ayudarle y proporcionarle la información y consejos necesarios para llevar a cabo cualquier operación comercial o privada de la manera más eficiente posible desde el punto de vista tributario.