



ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE LAS ISLAS BALEARES

Vía Roma,4 (07012) Palma de Mallorca
(Teléf.: 971-712244- Fax.971-718764 E.Mail: comcultura@cnotarial-baleares.com)

COMISIÓN DE CULTURA

CIRCULAR Nº 39

FECHA: 10-Mayo-2006

NOTAS SOBRE LA RENUNCIA A LA EXENCIÓN DE IVA

El artículo 20. dos de la Ley del IVA y el artículo 8.1 del Reglamento IVA regulan la posibilidad de renunciar a la exención aplicable a ciertas operaciones inmobiliarias. Esta renuncia debe comunicarse fehacientemente al adquirente, circunstancia ésta que habitualmente se hace en escritura pública, de ahí la especial importancia que tiene la redacción que demos los Notarios a las cláusulas en las que se renuncia a dicha exención.

Los requisitos exigidos para acogerse a esta posibilidad son los siguientes:

1.- Operaciones en las que cabe la renuncia: son las operaciones exentas que se regulan en la Ley del IVA artículo 20.uno, en los números:

- 20º Las entregas de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables,
- 21º Las entregas de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación inicial a las Juntas de Compensación por los propietarios de terrenos y las adjudicaciones de terrenos que se efectúen a los propietarios citados por las propias Juntas,
- 22º Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.

2.- Persona que puede realizarla: el sujeto pasivo de la misma, esto es, el empresario o profesional que realiza la entrega a la que dicha exención es, en principio, aplicable.

3.- Destinatario de la operación: ha de ser un empresario o profesional con derecho a la deducción total del impuesto soportado en la citada operación. Por consiguiente no cabe la renuncia en operaciones que tengan por destinatario a particulares, entes públicos y empresarios o profesionales que no tengan derecho a deducción total de las cuotas soportadas por la operación.

4.- Requisitos formales: se establecen en el artículo 8.1 del RIVA y son los siguientes:

- a) La renuncia tiene que efectuarse con **carácter previo o simultáneo a la entrega** de

los bienes inmuebles. No es válida la renuncia que se efectúa de forma sobrevenida.

b) El adquirente ha de dirigir al transmitente una **declaración suscrita por el mismo** en la que haga constar su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del impuesto soportado por la operación.

c) La renuncia ha de **comunicarse fehacientemente al adquirente** de forma previa o simultánea a la entrega del inmueble correspondiente. Este requisito de fehaciencia plantea problemas de aplicación práctica, de ahí que habitualmente este requisito se cumplirá a través de la **escritura pública** a otorgar por la operación. Ello implica que sea de suma importancia que en la citada escritura se hagan constar todos los requisitos exigidos, ya que de no cumplirse estos requisitos formales se pierde el derecho a la renuncia.

d) Por último, la renuncia se efectuará por cada operación que efectúe el empresario o profesional transmitente.

No hay que olvidar que en caso de que, **cumpléndose los requisitos exigidos en el artículo 20.dos de la Ley de IVA para que pueda tener lugar la renuncia a la exención**, el sujeto pasivo transmitente manifieste expresamente que no renuncia, esta transmisión de inmuebles estará **sujeta a TPO**, y en este caso, si así se hace constar, el tipo impositivo será del tres por ciento, conforme a lo previsto en la Ley 11/2002, de 23 de diciembre de Medidas Tributarias y Administrativas de la comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

A continuación se proponen las **cláusulas** que se podrían hacer constar en la escritura pública, sin perjuicio de que cada notario las modifique en el sentido que considere mas conveniente o las adapte a las circunstancias concurrentes en cada caso.

Pilar Corral García
Notario

MODELO DE CLÁUSULA **SOBRE** **RENUNCIA A LA EXENCIÓN DEL IVA**

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 20 de la Ley 37/92 del I.V.A., y 8.1 de su Reglamento, el transmitente, declara ser sujeto pasivo y que renuncia a la exención del I.V.A. prevista para la transmisión contenida en esta escritura al tratarse de entrega de las que figuran en los apartados 20º, 21º y 22º del citado artículo de la Ley. Por su parte el adquirente, dándose por notificado de dicha renuncia, declara que tiene la condición de sujeto pasivo del I.V.A., y que actúa en el ejercicio de las actividades empresariales con derecho a la deducción total del impuesto soportado.

Con todo lo anteriormente expuesto la presente transmisión se encuentra afecta al pago del impuesto sobre el valor añadido (IVA), al tipo del 7*% (o 16*%) sobre el precio de venta, siendo la cuota total de *€, cuyo importe se ha repercutido por la parte vendedora a la parte compradora, para su posterior y debido ingreso en la Hacienda Pública.

MODELO DE CLÁUSULA
SOBRE
SUJECCIÓN AL 3% I.T.P.

CUARTA.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 20, dos, de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y en el artículo 8 de su Reglamento, la parte transmitente sujeto pasivo declara que, pudiendo renunciar a la exención del IVA prevista para la presente transmisión en el número 20, uno, 22º, al declarar los adquirentes que cumplen las condiciones previstas en el citado artículo 8 del Reglamento del IVA, no renuncia a dicha exención. -----

En consecuencia, esta transmisión queda sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales al tipo del tres por ciento, por un importe de * (€ *, conforme a lo previsto en el artículo 2, b), de la Ley 11/02, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. -----

=====

EXEJ

VP