

## ADQUISICIÓN DE LA CONDICIÓN DE URBANIZADOR POR LOS HEREDEROS.

Lo primero que hay que recordar es que el IVA y el ITP son dos impuestos que se excluyen entre sí: mientras que el IVA grava las operaciones empresariales, el ITP grava las no empresariales.

La condición de una operación como empresarial o no empresarial la otorga la calificación del transmitente. Es decir, si la venta del producto la lleva a cabo un empresario, por aplicación de los arts. 4 y 5 LIVA, la operación tributará por IVA.

Sin embargo, si el transmitente es un particular, la tributación de la operación quedará sujeta a ITP, en su modalidad de “transmisiones patrimoniales onerosas” (art. 7 LITP).

Lo que queremos poner de manifiesto es que la adquisición de la condición de empresario en el marco de la urbanización de terrenos depende de soportar costes de urbanización y que los mismos se hagan con la intención de venta, cesión o adjudicación.

Ahora bien lo anterior no ha de confundirse con la atribución a los herederos de la condición de empresario o profesional a efectos del IVA por el mero hecho de recibir fincas vía herencia de quién sí tenía tal condición. A estos efectos nos parece de interés acudir a la interpretación dada por la DGT en supuestos similares al planteado:

### **- Consulta Vinculante N°V1133-09, de 19 de mayo de 2009:**

“DESCRIPCION-HECHOS



*El consultante persona física va a adquirir un solar edificable a una persona física que lo recibió en herencia de sus padres. La transmitente no ha participado en el proceso de urbanización del solar ni desarrolla ninguna actividad empresarial o profesional.*

(...)

CONTESTACION

(...)

*En consecuencia, el Impuesto sobre el Valor Añadido recae y grava las operaciones empresariales y profesionales efectuadas en el ejercicio de su actividad por empresarios o profesionales y no aquellas efectuadas por los particulares en su ámbito privado.*

**2.- De la descripción de hechos se deduce que la persona que va a transmitir el solar no tiene condición de empresario o profesional habiendo adquirido previamente el bien por herencia de sus padres.**

**En consecuencia la transmisión del referido solar no estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido. En estas circunstancias, resultará procedente el gravamen por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

### **- Consulta Vinculante N°V2441-22, de 28 de noviembre de 2022:**

“Descripción de hechos

La consultante, tras el fallecimiento de su madre, ha heredado unas fincas urbanizadas, las cuales formaron parte de una junta de compensación en la que su madre fue juntacompensante. En su momento, la madre de la consultante abonó la totalidad de los costes de urbanización de los citados terrenos de la Junta.

(...)

Contestación

(...)

En consecuencia, el Impuesto sobre el Valor Añadido recae y grava las operaciones empresariales y profesionales efectuadas en el ejercicio de su actividad por empresarios o profesionales y no aquellas efectuadas por los particulares en su ámbito privado.

2.- De la información contenida en el escrito de consulta **no se deduce que la persona que va a transmitir los solares tenga la condición de empresario o profesional o en su caso, hubiera afectado los terrenos heredados a su patrimonio empresarial o profesional. Por el contrario, parece deducirse que, como se ha señalado, los ha adquirido previamente por herencia y no se encuentran afectos al ejercicio de una actividad empresarial o profesional, y que, formando parte del patrimonio privado, el consultante va a proceder a su venta. Por tanto, y en estas circunstancias, y a falta de otros elementos de prueba, su transmisión no estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.**

(...)



**De la descripción de los hechos contenida en el escrito de consulta no se deduce que la persona que va a transmitir las fincas tenga la condición de empresario o profesional, sino que los ha adquirido previamente por herencia y no se encuentran afectos al ejercicio de una actividad empresarial o profesional, y formando parte del patrimonio privado de la consultante, va a proceder a su venta.**

En estas circunstancias, tal y como manifiesta la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo, su transmisión no estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y, por lo tanto, **la operación quedará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.**

Siendo así, entendemos que, en la medida en que los herederos no llevasen a cabo una actividad económica previa, en principio no tendrían la consideración de empresarios ni profesionales a efectos del IVA por la adquisición de los terrenos. En ese entendimiento, consideramos que estaríamos ante una operación sujeta al ITPAJD y no a IVA.

Salvo mejor opinión