

Hacienda ataja el fraude del IVA en las daciones de promotores a la banca

Las entidades financieras deben ahora autorrepercutirse el impuesto

CONCHI LAFRAYA
Madrid

Hacienda ha detectado numerosos fraudes en el pago del IVA por parte de empresas inmobiliarias, por lo cual ha introducido algunos cambios en la ley de Fraude Fiscal encaminados a evitar el impago del mencionado impuesto por parte de las empresas del sector. Uno de los fraudes más costosos se produce cuando las promotoras entregan viviendas a la banca como pago para la cancelación de créditos. Se trata de una transacción comercial entre compañías que lleva aparejado el pago del IVA, ya que, posteriormente, cuando un propietario adquiere esa vivienda al banco, pese a ser nueva, no paga ese tributo y abona sólo el de transmisiones patrimoniales.

No existen cifras oficiales de las viviendas asumidas por la banca -pese a que han sido miles- y menos de la cifra no recaudada. Pero sí es conocida la situación: la banca pagaba el IVA a las promotoras cuando asumía la propiedad de las viviendas, pero después esas inmobiliarias, en situación financiera delicada, solicitaban aplazamientos, y en muchas ocasiones acababan por no ingre-



AGUSTÍ ENSESA / ARCHIVO

Promoción inmobiliaria en Sant Antoni de Calonge

sar esa suma en Hacienda. En algunos casos, la situación se complicaba más al acudir la promotora al concurso de acreedores (antigua suspensión de pagos). En esas circunstancias, Hacienda no figuraba entre los acreedores

prioritarios. Léase Martinsa, Habitat, Nozar..., hasta la última en caer, Reyat Urbis. No son pocos los casos sonados.

En muchos de esos casos la situación todavía podía ser más compleja para Hacienda, ya que

la banca se deducía ese IVA (no ingresado por la promotora), y había un doble perjuicio para Hacienda. Es decir, la Administración no recaudaba pero tenía que hacer las correspondientes devoluciones a la banca que sí había hecho el desembolso.

Según explica Javier Blázquez, abogado del departamento de fiscal de Baker & McKenzie, "con el marco legal anterior el sujeto pasivo del impuesto era el promotor". A lo que añade: "Desde el 31 de octubre del año pasado, se ha modificado la legislación y se ha producido la inversión del sujeto pasivo, con lo que ahora el banco está obligado a ingresar la cuota en Hacienda". Simultáneamente, añade, "si la banca tiene derecho a deducción plena del impuesto, consignará la misma cantidad como IVA soporado (deducible)".

Con este cambio, explican Meritxell Yus y Anna Martínez, del grupo de tributos indirectos de Cuatrecasas, "las promotoras emiten las facturas al banco sin IVA; y posteriormente la banca tiene que autorrepercutírselo". En estos momentos, el tipo del IVA en vivienda nueva (de precio libre) se encuentra al 10%; y en la de protección oficial, al 4%.

Yus y Martínez subrayan que "se han modificado varios artículos de la ley del IVA 37/1992" para taponar todo tipo de fraudes del sector inmobiliario. Si la promotora presenta concurso de acreedores, está obligada a presentar dos declaraciones-liquidaciones, una por los hechos imposables anteriores a la declaración de concursos y otra por los posteriores, a los efectos de diferenciar si los créditos son concursales o contra la masa.

Para el abogado Alejandro Capdevila de Rousaud Costas Duran, estos cambios los ha ejecutado Montoro porque "en el entorno inmobiliario empezaba a darse una situación de quebranto para la administración tributaria, en la medida en que se veía obligada

Con la mitad del sector insolvente, la cifra escatimada a Hacienda puede dispararse

a devolver al comprador (la banca) un IVA que no había sido ingresado en el Tesoro por el vendedor (promotora)". Además, "se evita una práctica muy extendida entre las inmobiliarias con problemas económicos: la posibilidad de aplazar el pago". De esta forma, la Agencia Tributaria persigue que en todas las transacciones inmobiliarias se paguen los correspondientes impuestos y cercar a un sector que ha vivido muchos años de alegrías financieras y con dinero negro.●

XV

ENCUENTRO DE EMPRESARIOS DE MARCAS DE PRESTIGIO

¿LA TORMENTA PERFECTA?

Barcelona, 14 y 15 de marzo de 2013

www.iese.edu/prestigio2013

PONENTES Y MODERADORES:

Sean Ansett, Socio Gerente, **At Stake Advisors**
 Kristy Caylor, Co-fundadora y Presidente, **Maiyet**
 Arnaud de Lummen, CEO, **Luvanis**
 Hannah Elliott, Redactora, Luxury, **Forbes**
 Jennifer Ewah, Fundadora y Directora Creativa, **Eden Diodati**
 Carlos Falcó, Fundador y Socio Gerente, **Círculo Fortuny**
 Paulo Feferbaum, Director General, **Clarity Partners Europe**
 Oliver Ike, CEO, **A. Manzoni & Fils**
 Micaela Le Divelec, Vicepresidenta y CFO, **Gucci**
 Pierre Mallevays, Fundador y Socio Gerente, **Savigny Partners**
 Ricardo Minelli, CEO, **Giorgio Armani Brazil**
 José María Palencia, Consejero Delegado, **World Duty Free Group**
 Guto Pedreira*, Director General, **Natura Cosmetics Brazil**
 Lauren Remington Platt, Fundadora y CEO, **Vensette**
 Rahul Prasad, Director Ejecutivo Asia-Pacific & Middle East, **Pike Preston Partners**
 Eduardo Rivero, Socio Fundador, **Ascana**
 Luca Solca, Director Ejecutivo de Marcas de Prestigio, **Exane BNP Paribas**
 Shelley Tichborne, Fundadora y Directora Creativa, **MOU**
 Ivan Tong*, Presidente y Director General, **Sparkle Roll Group Ltd.**
 Victoria Velázquez, **Start up Business Coach**

*Ponentes pendientes de confirmación

DIRECTORES ACADÉMICOS DEL ENCUENTRO:

Prof. Fabrizio Ferraro, **IESE**
 Prof. Pedro Nueno, **IESE**

IESE
Business School
Universidad de Navarra

COLABORADORES:

LAVANGUARDIA

CEIBS

Fondazione Italia Cina

FINAVES

IESE | **EIC**

MBA LUXURY GOODS CLUB