

CABEDO ABOGADOS & ECONOMISTAS

- Dictámenes Periciales
- Auditorías Contables.
- Informes Económicos.
- Due Dilligence.
- Asesoría Fiscal y Contable.

DEDUCCIÓN DEL IVA SOPORTADO POR ARRENDADORES DE OFICINAS CORRESPONDIENTES A GASTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Consulta Vinculante V2058-16, d 12 de mayo de 2016 de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo

Indica la DGT al interesado que **en principio los empresarios o profesionales que pertenezcan a una comunidad de propietarios no pueden deducirse las cuotas del IVA que hubiesen sido soportadas por la comunidad como consumidor final.** La razón es que dichas cuotas han sido repercutidas directamente a la comunidad de propietarios, y no a los comuneros. Es decir, los comuneros no soportan ninguna cuota por repercusión directa.

Sin embargo, esta norma general, **se excepciona en aquellos casos en los que en las facturas que documentan las operaciones** de entregas de bienes y prestaciones de servicios cuya destinataria sea la comunidad de propietarios y **consigne, en forma distinta y separada, la porción de base imponible y cuota repercutida a cada uno de los citados propietarios.** Los comuneros podrán entonces deducirse el Impuesto que les ha sido repercutido, siempre que sean empresarios o profesionales y cumplan los demás requisitos para efectuar la deducción contemplados en el artículo 92 y siguientes de la Ley 37/1992.

Teniendo en cuenta los criterios establecidos por la Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, continúa la DGT, **también, los empresarios o profesionales miembros de una comunidad de propietarios, podrán deducir las cuotas soportadas** por las adquisiciones de bienes y servicios efectuadas a través de la citada comunidad, **siempre que estén en posesión de un duplicado de la factura expedida** a nombre de aquella, aunque en la misma no consten los porcentajes de base imponible y cuota tributaria que les correspondan en función de su participación en la comunidad. Dichos porcentajes podrán acreditarse mediante otro tipo de documentos (escritura de división horizontal y obra nueva, estatutos de la comunidad, etc.).

Adicionalmente, y a estos solos efectos será válido, igualmente, que los comuneros estén en posesión de una copia de la factura original emitida a nombre de la comunidad y que dicha copia sea certificada o diligenciada por el administrador de la referida comunidad de propietarios.

Esta **alternativa, excepcional,** y que trae su causa, como ya se indicaba, de la jurisprudencia comunitaria, únicamente se considera **ajustada a derecho en la medida en que la comunidad que aparece como destinataria en la factura no tenga la condición de empresario o profesional,** de forma que no cabe, en ninguna medida ni cuantía, la deducción por ésta de las cuotas que soporta, por lo que no hay posibilidad alguna de fraude, evasión o abuso.