



COMISION DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS

Bruselas, 21.03.1997
COM(97)120 final

Propuesta de

DECISION DEL CONSEJO

**POR LA QUE SE AUTORIZA A IRLANDA A APLICAR UNA
MEDIDA DE EXCEPCIÓN AL ARTÍCULO 21 DE LA SEXTA
DIRECTIVA (77/388/CEE) EN MATERIA DE ARMONIZACIÓN DE
LAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS MIEMBROS RELATIVAS
A LOS IMPUESTOS SOBRE EL VOLUMEN DE NEGOCIOS**

(presentada por la Comisión)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Mediante carta certificada enviada a la Secretaría General de la Comisión el 5 de febrero de 1997, el Gobierno irlandés solicitó autorización, con arreglo al artículo 27 de la sexta Directiva del Consejo (77/388/CEE) de 17 de mayo de 1977, en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios -sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido: base imponible uniforme¹, para establecer una medida de excepción al artículo 21 de dicha Directiva que se aplicaría a la renuncia, incluido el abandono, y al traspaso de un arrendamiento de bienes inmuebles a largo plazo.

Con arreglo al apartado 3 del artículo 5 de la Directiva, Irlanda utiliza la posibilidad opcional de considerar la cesión de determinados derechos sobre bienes inmuebles (por ejemplo, un arrendamiento por diez años o más) como entrega de bienes corporales. Del mismo modo, obtuvo el reconocimiento de una excepción con arreglo al apartado 5 del artículo 27 en virtud de la cual la cesión de estos derechos por parte de un arrendador significa la pérdida total de sus derechos sobre el bien inmueble. Por lo tanto, cuando un sujeto pasivo arrienda un bien inmueble edificado por diez años o más, dicho arrendamiento debe tributar el IVA sobre el valor de mercado del derecho cedido en el arrendamiento.

Con arreglo a las disposiciones normales del artículo 17 de la Directiva, el arrendatario tiene derecho a deducir el impuesto sobre el valor añadido.

Cuando una persona que ejerce una actividad exenta o que no está sujeta a impuesto adquiere en arrendamiento el bien inmueble directamente del arrendador, no se plantean problemas. Sin embargo, se dan casos de elusión del impuesto cuando entre el arrendador y un usuario final que no tiene derecho a deducción se interpone un sujeto pasivo (un sujeto pasivo que realiza actividades exentas o una persona moral no sujeta). Dicha elusión se produce de la siguiente forma:

El arrendador concierta un arrendamiento de 35 años con un sujeto pasivo. El arrendatario deduce el IVA e inicia actividades profesionales sujetas a impuesto en los locales del bien inmueble. Después de un año se traspasa el período de arrendamiento restante a una persona que no tiene derecho a deducir el impuesto.

Al ceder sus derechos, el arrendatario, que es un sujeto pasivo, debe facturar el IVA correspondiente al traspaso a la persona que no tiene derecho a deducción. Sin embargo, la administración irlandesa señaló que en estas situaciones muy a menudo el arrendatario quiebra y el IVA no puede ser satisfecho.

La medida de excepción al apartado 1 del artículo 21 permitiría que en tales circunstancias sea la persona exenta que se hace cargo del arrendamiento quien tribute el IVA debido por la cesión.

¹ DO L 145, 13.6.1977, p. 1, modificada por última vez por la Directiva 96/95/CE, DO L338, 28.12.1996, p.89

Aunque la elusión fiscal se da siempre en casos en los que una persona no tiene derecho a deducir el impuesto debido por la adquisición de un derecho sobre un bien inmueble al que se había deducido íntegramente el IVA en el momento de la edificación, sería necesario hacer extensiva la excepción a la renuncia o traspaso de un arrendamiento a un sujeto pasivo. Debido a las características de este IVA y al hecho de que la renuncia o traspaso de un arrendamiento normalmente tienen lugar debido a dificultades financieras del arrendatario, la excepción al apartado 1 del artículo 21 debe también aplicarse a las renunciaciones o traspasos de un sujeto pasivo a otro sujeto pasivo.

La Comisión es consciente de que las disposiciones vigentes de la Sexta Directiva IVA, que dan a los Estados miembros un amplio margen de discreción a la hora de determinar el régimen fiscal que debe aplicarse al sector inmobiliario con arreglo a la legislación nacional, no funcionan de forma satisfactoria. Prueba de ello es que varios Estados miembros han solicitado y obtenido, en virtud del artículo 27 de la sexta Directiva IVA, autorizaciones para imponer medidas especiales que eviten la evasión o elusión fiscal en este campo.

A la espera de una revisión más completa del régimen fiscal del sector inmobiliario a nivel comunitario, la Comisión considera que debe autorizarse a los Estados miembros a introducir excepciones por períodos limitados en la normativa de IVA en el ámbito de los bienes inmuebles con el fin de garantizar su buen funcionamiento, siempre que se ajusten a las condiciones generales del artículo 27 de la Sexta Directiva IVA.

La Comisión considera que el objetivo de la medida propuesta por el Gobierno irlandés es efectivamente evitar los fraudes o evasiones a que se refiere el artículo 27 de la Directiva y que, en vista de lo limitado del ámbito de aplicación de la excepción, la medida especial guarda proporción con el objetivo perseguido.

La Comisión considera que puede autorizarse a Irlanda a aplicar la excepción durante el período comprendido hasta el 31 de diciembre de 1999. Hay que señalar que el 10 de julio de 1996 la Comisión adoptó un programa de trabajo en el que se contempla una transición progresiva y por etapas hacia un nuevo sistema común de IVA (COM (96) 328 final, 22 de julio de 1996). El último conjunto de propuestas está previsto para mediados de 1999. La Comisión entiende que la necesidad y coherencia de toda medida específica deben ser consideradas en el contexto del nuevo sistema común de IVA.

Propuesta de

DECISIÓN DEL CONSEJO

**POR LA QUE SE AUTORIZA A IRLANDA A APLICAR UNA
MEDIDA DE EXCEPCIÓN AL ARTÍCULO 21 DE LA SEXTA
DIRECTIVA (77/388/CEE) EN MATERIA DE ARMONIZACIÓN DE
LAS LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS MIEMBROS RELATIVAS
A LOS IMPUESTOS SOBRE EL VOLUMEN DE NEGOCIOS**

EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea,

Vista la sexta Directiva 77/388/CEE) del Consejo, de 17 de mayo de 1977, en materia de armonización de las legislaciones de los Estados miembros relativas a los impuestos sobre el volumen de negocios -sistema común del Impuesto sobre el Valor Añadido: base imponible uniforme¹, y en particular su artículo 27,

Vista la propuesta de la Comisión,

Considerando que, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 27 de la Directiva 77/388/CEE, el Consejo, por unanimidad y a propuesta de la Comisión, puede autorizar a cualquier Estado miembro para que establezca medidas especiales de excepción a las disposiciones de dicha Directiva, con el fin de simplificar al percepción del impuesto o evitar determinados fraudes o evasiones fiscales;

Considerando que mediante carta registrada en la Comisión el 5 de febrero de 1997, Irlanda solicitó autorización para establecer una medida de excepción al apartado 1 del artículo 21 de la sexta Directiva IVA;

Considerando que, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 27 de la Sexta Directiva IVA, se informó a los demás Estados miembros el día 4 de marzo de 1997 sobre la solicitud de Irlanda;

Considerando que Irlanda aplica un sistema específico de IVA a los bienes inmuebles que se basa, por un lado, en la posibilidad opcional del apartado 3 del artículo 5 de la Directiva de considerar la cesión de determinados derechos sobre bienes inmuebles (por ejemplo, un arrendamiento por diez años o más) como entrega de bienes corporales y, por otro, en una excepción autorizada con arreglo al apartado 5 del artículo 27 que permite equiparar la cesión de dichos derechos por parte de un arrendador a la pérdida total de sus derechos sobre el bien inmueble;

¹ DO L 145, 13.6.1997, p.1, modificada por última vez por la Directiva 96/95/CE, DO L338, 28.12.1996, p.89

Considerando que las disposiciones comunitarias dan a los Estados miembros un gran margen de discreción en la determinación del régimen de IVA aplicable a los bienes inmuebles y que la incorporación de dichas disposiciones han dado lugar a importantes divergencias en las legislaciones nacionales sobre la materia;

Considerando que se han establecido formas de elusión basadas en la renuncia -incluido el abandono- a los derechos sobre un bien inmueble arrendado, o en el traspaso de los mismos, con el resultado de una elusión del pago del IVA cuando el último adquirente del bien no puede llevar a cabo una deducción completa del IVA;

Considerando que es también necesario hacer extensiva la excepción relativa a la renuncia o traspaso de los derechos sobre un bien inmueble arrendado a un sujeto pasivo con derecho total a deducción, ya que muy a menudo esta renuncia o traspaso tienen lugar por dificultades financieras del arrendatario;

Considerando que la medida prevista constituye una excepción a la letra a) del apartado 1 del artículo 21 de la Sexta Directiva IVA en virtud de la cual la persona sobre quien recae la obligación de pago del impuesto es el sujeto pasivo que lleva a cabo la operación gravada;

Considerando que la medida de excepción establece que, cuando la renuncia o traspaso de un arrendamiento se considera una entrega de bienes sujeta a impuesto, la persona que adquiere el derecho será responsable del pago del impuesto tanto si es un sujeto pasivo o como si es una persona no sujeta al mismo;

Considerando que esta medida de excepción garantizará un mejor funcionamiento del actual régimen de IVA aplicado por Irlanda a los bienes inmuebles;

Considerando que, dado lo limitado de la aplicación de la medida de excepción, la medida especial guarda proporción con el objetivo perseguido;

Considerando que el 10 de julio de 1996 la Comisión adoptó un programa de trabajo en el que se contempla una transición progresiva y por etapas hacia un nuevo sistema común de IVA (COM (96) 328 final, 22 de julio de 1996);

Considerando que el régimen fiscal de los bienes inmuebles es un asunto de gran importancia que deberá ser estudiado en dicho programa;

Considerando que el último conjunto de propuestas está previsto para mediados de 1999; que, por consiguiente, la autorización se concede hasta el 31 de diciembre de 1999, lo que permite así evaluar la coherencia de la medida de excepción con el enfoque global del nuevo sistema común de IVA,

Considerando que la medida de excepción considerada no tiene repercusiones negativas para los recursos propios de la Comunidad Europea precedentes del IVA;

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

No obstante lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 de la Directiva 77/388/CEE, se autoriza a Irlanda a disponer que la persona a quien se efectúa la entrega sea la obligada a satisfacer el impuesto, siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:

- que la renuncia o el traspaso de un arrendamiento sean considerados entrega de bienes llevada a cabo por un arrendatario;
- que la persona que adquiriera el arrendamiento sea un sujeto pasivo o una persona no sujeta al mismo.

Artículo 2

La presente autorización se concede hasta el 31 de diciembre de 1999.

El destinatario de la presente Decisión es Irlanda.

Hecho en Bruselas,

Por el Consejo,
el Presidente

ISSN 0257-9545

COM(97) 120 final

DOCUMENTOS

ES

06 09

N° de catálogo : CB-CO-97-110-ES-C

ISBN 92-78-17196-4

Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas

L-2985 Luxemburgo

47