

BASE IMPONIBLE EN LA CESIÓN DE DERECHOS (“PASES”) EN OPERACIONES INMOBILIARIAS

La cesión de derechos a terceros sobre contratos privados de compraventa de inmuebles, (los denominados “pases” en el argot del mercado inmobiliario) tributa, dependiendo de la condición del cedente, por el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) o por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO), en la siguiente forma:

- Si el cedente (el titular del contrato que cede los derechos a un tercero mediante contraprestación) es una sociedad o empresario actuando en el desarrollo de su actividad, la cesión está sujeta a IVA y tiene la consideración de una “prestación de servicios”. La Base Imponible de la cesión es la contraprestación total que se cobra al tercero adquirente por la cesión. Esta cantidad coincidirá con los anticipos pagados por el cedente al promotor, más el importe del “pase” que el cedente cobre al tercero. El tipo impositivo es el 21%.
- Si el cedente es un particular (con independencia de la condición del tercero adquirente-empresario, sociedad o particular), la cesión del derecho estará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO). En este caso, la Base Imponible del impuesto será el valor real de mercado del inmueble **en el momento de la transmisión**, sin que puede ser inferior el importe de la contraprestación satisfecha por la cesión. Así lo establece el apartado 1º del artículo 17 del Texto Refundido del ITP y AJD modificado por la Ley 4/2008. El tipo impositivo en la Región de Murcia es el 8%.

Recordamos que el artículo 8 del Texto Refundido del ITPO establece que *“estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere”*

Por otro lado el artículo 53 de dicho Texto Refundido establece que *“Los órganos judiciales, bancos, cajas de ahorro, asociaciones, sociedades, funcionarios, particulares y cualesquiera otras entidades públicas y privadas, no acordarán las entregas de bienes a personas distintas de su titular sin que se acredite previamente el pago del impuesto, su exención o no sujeción, salvo que la Administración lo autorices”*.

Por tanto, ante una cesión de derechos, la empresa promotora, antes de otorgar escritura pública a nombre del tercero adquirente, deberá exigir a éste nuevo titular, sujeto pasivo de la cesión de derechos que ha originado el cambio de titularidad, que acredite el pago del impuesto originado por la citada operación. **En caso contrario, la Administración podrá exigirle el impuesto como responsable.**