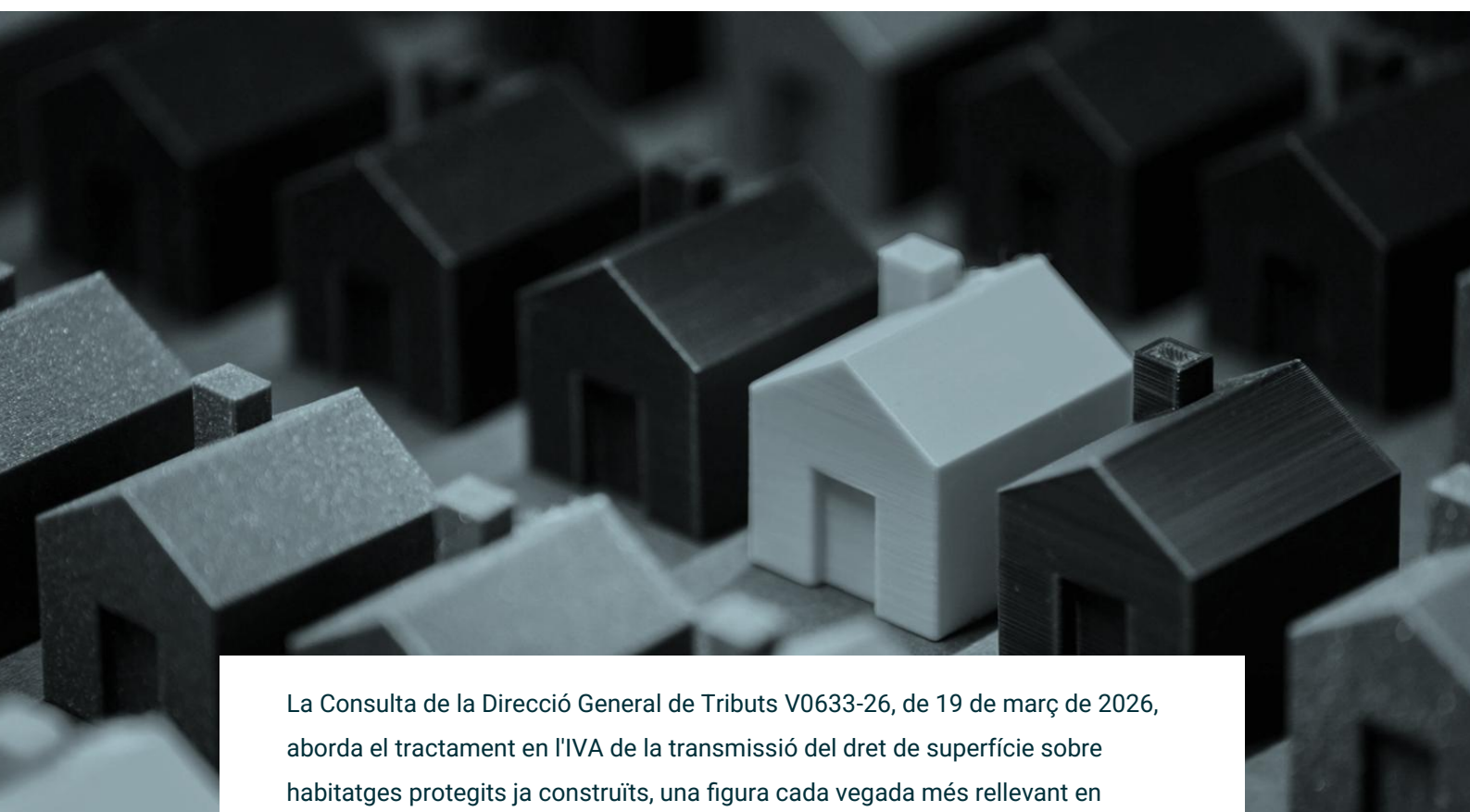


IVA en la transmissió del dret de superfície sobre habitatges protegits

Consulta DGT V0633-26, de 19 de març de 2026



La Consulta de la Direcció General de Tributs V0633-26, de 19 de març de 2026, aborda el tractament en l'IVA de la transmissió del dret de superfície sobre habitatges protegits ja construïts, una figura cada vegada més rellevant en l'àmbit de la gestió pública del sòl. Més enllà de confirmar criteris consolidats, la consulta incorpora importants precisions —especialment a la llum de la recent jurisprudència del Tribunal Suprem— que afecten la qualificació de l'operació i a l'aplicació dels tipus impositius, amb un impacte directe en la pràctica immobiliària.

Context de la consulta

La Direcció General de Tributs (d'ara endavant, DGT) analitza el tractament en l'IVA d'una operació cada vegada més habitual en l'àmbit immobiliari públic: **la transmissió d'un dret de superfície sobre un habitatge protegit ja construït**, promogut per una entitat municipal.

Tot i que des d'una perspectiva civil es transmet un dret real limitat, la qüestió clau —i de gran rellevància pràctica— és **determinar com s'ha de qualificar aquesta operació a efectes de l'IVA i quin tipus impositiu resulta aplicable**.

Qualificació de l'operació: lliurament de béns (no prestació de serveis)

La DGT confirma la seva doctrina consolidada: quan el dret de superfície recau sobre una edificació ja construïda, **el que realment es transmet no és el dret en abstracte, sinó el poder de disposició sobre l'habitatge**.

Això té conseqüències molt rellevants, ja que:

- L'operació es qualifica com a **lliurament de béns** (art. 8 LIVA).
- No es tracta, per tant, d'una mera cessió de drets o prestació de serveis.

Subjecció i no exempció: primera entrega d'habitatge

La consulta confirma que l'operació:

- Està **subjecta a l'IVA** (arts. 4 i 5 LIVA), en actuar el transmissent com a empresari (promotor municipal).
- **No està exempta**, en tenir la consideració de **primera entrega d'edificació**.

Això es deu al fet que:

- La transmissió la realitza el promotor.
- No consta un ús previ que permeti qualificar-la com a segona entrega.

Tipus impositiu: clau en la qualificació de l'habitatge

Regla general: tipus reduït del 10%

La DGT recorda que serà aplicable el **10%** quan es tracti d'edificacions aptes per al seu ús com a habitatge.

Tanmateix, l'element més rellevant de la consulta no és l'aplicació del 10% en si, sinó **com es determina aquesta "aptitud per a habitatge"**.

Canvi de criteri rellevant: no és imprescindible la cèdula d'habitabilitat

Aquí la consulta incorpora un canvi doctrinal de gran importància, derivat de la Sentència del Tribunal Suprem 82/2025, de 28 de gener.

Fins ara, la DGT venia exigint, com a regla general, l'existència de:

- cèdula d'habitabilitat, o
- llicència de primera ocupació

per aplicar el tipus reduït.

Després de la sentència del Tribunal Suprem, el criteri canvia de manera clara:

- **No és necessari disposar formalment d'aquests títols administratius.**
- La clau passa a ser una **valoració objectiva de l'aptitud de l'immoble per ser habitatge**.

És a dir:

- S'atenen les característiques físiques i constructives
- I al destí legal possible de l'immoble
- La prova pot acreditar-se **per qualsevol mitjà admès en Dret**

Aquest canvi és especialment rellevant en la pràctica immobiliària (obra nova, promocions encara no formalitzades administrativament, etc.), ja que **flexibilitza l'accés al tipus reduït**.

Possible aplicació del tipus superreduït del 4%

La consulta també analitza el supòsit en què l'habitatge tingui protecció pública.

El **tipus del 4%** serà aplicable únicament si es compleixen requisits estrictes:

- Habitatges de protecció oficial de règim especial
- Habitatges de promoció pública
- O habitatges autonòmics equivalents que respectin determinats paràmetres (superfície, preu, ingressos)

Punt crític: no n'hi ha prou que l'habitatge sigui "protegit" en sentit ampli (com els de preu concertat del cas). És imprescindible que tingui una **qualificació administrativa específica** que permeti encabir-lo en aquests supòsits.

En cas contrari, s'aplicarà el **10%**.

Lectura pràctica i claus per al mercat

Aquesta consulta ofereix diverses conclusions d'interès per a operadors immobiliaris i entitats públiques que exerceixen l'activitat immobiliària:

1. Consolidació del tractament del dret de superfície

Es reforça la idea que, en contextos edificats, el dret de superfície s'assimila a una **veritable transmissió d'habitatge** a efectes d'IVA.

2. Seguretat en la tributació com a primera entrega

Les transmissions realitzades per promotors (incloent-hi ens públics) continuaran tributant com a primera entrega, llevat de prova d'ús previ rellevant.

3. Impacte del Tribunal Suprem: major flexibilitat probatòria

El canvi de criteri sobre l'aptitud com a habitatge:

- Redueix riscos en situacions en què manquen llicències en el moment de la transmissió
- Permet defensar el tipus reduït amb una **estratègia probatòria més àmplia**

4. Importància de la qualificació de VPO

L'accés al tipus del 4% continua sent **molt restrictiu i formalista**:

- La qualificació administrativa continua sent determinant
- No n'hi ha prou amb la finalitat social de la promoció

Conclusió

La Consulta V0633-26 és especialment rellevant perquè, més enllà de confirmar criteris coneguts, **integra de manera expressa la doctrina del Tribunal Suprem**, introduint un canvi significatiu i de criteri en l'aplicació del tipus reduït de l'IVA en habitatge.

En un context de creixent ús de fórmules com el dret de superfície en polítiques públiques d'habitatge, aquesta interpretació:

- **Reforça la seguretat jurídica en la qualificació de les operacions**
- I, al mateix temps, **obre marge interpretatiu en l'acreditació dels requisits per aplicar tipus reduïts**

Contacte



Anna Ric

Sòcia de l'Àrea de Tributació del
Sector Públic
aric@duransindreu.com
93 602 52 22



Ariadna Celada

Advocada de l'Àrea de Tributació del
Sector Públic
acelada@duransindreu.com
93 602 52 22



Tomás Pérez

Advocat de l'Àrea de Tributació del
Sector Públic
tperez@duransindreu.com
93 602 52 22

© Durán-Sindreu, 2026.

Todos los derechos de propiedad intelectual de este documento están reservados. Queda prohibida cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de este documento sin la autorización previa y por escrito de Durán-Sindreu.

El contenido de este documento tiene carácter meramente informativo y no constituye asesoramiento legal alguno. Para obtener asesoramiento legal específico, le recomendamos que contacte con su asesor habitual de Durán-Sindreu o a través de ds@duransindreu.com | 93 602 52 22.