

Primera entrega vs primera ocupación

El Tribunal Supremo, en su Auto de 14 de enero de 2026 (recurso nº 9440/2024), analizará si la transmisión de un inmueble que aún no ha sido ocupado agota o no la primera entrega a efectos del IVA.

El debate surge de la diferencia entre el concepto de “primera entrega” de edificaciones previsto en la Ley del IVA y el de “primera ocupación” del inmueble al que se refiere la Directiva del IVA, dado que ambos momentos no necesariamente coinciden en el tiempo.

La cuestión puede tener un impacto relevante en las operaciones inmobiliarias, al afectar al tratamiento fiscal de las transmisiones posteriores de inmuebles, así como a los costes derivados en IVA e ITPAJD a lo largo de toda la cadena de transmisiones.

En particular, el Auto examinará si un inmueble debe considerarse incluido en el ámbito de aplicación del IVA hasta el momento en que sea utilizado o efectivamente ocupado, con independencia de que se haya producido previamente una transmisión jurídica del mismo conforme al concepto de “primera entrega” recogido en la normativa interna.

Esta interpretación podría generar un impacto fiscal significativo en numerosas operaciones inmobiliarias, modificando de manera sustancial la tributación aplicable, especialmente en estructuras con varios intervenientes o en la adquisición de carteras de viviendas de nueva promoción, y afectando, en consecuencia, al análisis financiero de posibles inversiones.