

Artículo doctrinal

CNAE. Incidencia que produce en el IVA el cambio de grupo en la CNAE de la actividad empresarial de promoción de edificaciones

En estas líneas se trata la incidencia que produce en el IVA el cambio de grupo en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) de la actividad empresarial de promoción de edificaciones.

Tiene especial relevancia la incidencia que produce en el IVA en la asignación del nuevo grupo del CNAE a la mencionada actividad de promoción inmobiliaria, para el caso del promotor inmobiliario que efectúa venta de edificaciones nuevas, y que además vende otros bienes inmuebles adquiridos a terceros (por ejemplo, comprador de piso nuevo que, como pago de parte del precio de esa adquisición, entrega piso usado, para que el empresario proceda a su posterior reventa).

Con fecha 14/01/2025 se publica en el BOE (con entrada en vigor el día 15) el RD 10/2025 por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas denominada CNAE2025.

Esta clasificación sustituye a la anterior, que fue aprobada mediante el RD 475/07, denominada CNAE09, con entrada en vigor el 01/01/2009.

En el **CNAE09**, la actividad de promoción inmobiliaria se encontraba en el grupo 411, en tanto que, en el **CNAE2025** a dicha actividad se le asigna el grupo 681.

A su vez, la actividad de “compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia” se recoge en el grupo 681, tanto en la clasificación **CNAE09**, como en la del **CNAE 2025**.

Todo esto implica que, hasta el 14/01/2025, las actividades de promoción inmobiliaria y la de compraventa de inmuebles venían recogidas en diferentes grupos del CNAE, en tanto que a partir de día 15 de enero de 2025, forman parte del mismo grupo del CNAE.

El artículo 9.1.c).a') de la Ley del IVA considera que existen Sectores Diferenciados cuando las actividades realizadas sean distintas, entendiéndose por tales aquellas que tengan asignados distintos grupos del CNAE¹, y los porcentajes de deducción difieran más de 50 puntos porcentuales.

Por tanto, hasta el 14/01/2025 las dos actividades mencionadas “promoción inmobiliaria”, y “compraventa de inmuebles”, al tener asignados diferentes grupos del CNAE tenían la consideración de actividades distintas, por lo que si se cumplía el requisito de la diferencia de más de 50 puntos en porcentaje de deducción², **podían existir Sectores Diferenciados**.

Y, a partir del 15/01/2025 las dos actividades tienen asignado el mismo grupo del CNAE (el 681), con lo que **ya no cabe hablar de actividades distintas, sino de una única actividad**, en la que realizan operaciones sujetas, unas no exentas al IVA y otras exentas.

¹ Entendiéndose por diferente grupo cuando difieran en tres dígitos en la citada Clasificación.

Además, para ser consideradas actividades distintas no deben ser accesorias en el sentido dispuesto por el tercer párrafo del citado artículo 9.1.c) a') de la Ley del IVA.

² Debe tenerse en cuenta, que de modo habitual, la actividad de promoción inmobiliaria tiene porcentaje de deducción 100 %, en tanto que en la compraventa de inmuebles, ha de estarse a la determinación del porcentaje de deducción, dado que las segundas y ulteriores transmisiones de edificaciones se encuentran sujetas y exentas al IVA (artículo 20.Uno.22, Ley del IVA), lo que afecta a las deducciones de cuotas soportadas (artículo 94 Ley IVA).

Ello afecta al régimen de deducciones de cuotas soportadas:

A) Cuando existen Sectores Diferenciados, el régimen de deducciones aplicable es el recogido en el artículo 101 de la Ley del IVA: deberá aplicarse separadamente el régimen de deducción resultante para cada uno de los Sectores.

De este modo, **hasta 2024**, si las actividades de promoción inmobiliaria y compraventa de inmuebles constituían sectores diferenciados, cada una de estas actividades tenía su propio régimen de deducciones, de tal manera que el porcentaje de deducción aplicable a la promoción inmobiliaria no se veía afectado por las ventas exentas que se hubieran podido realizar en la actividad de compraventa de inmuebles.

B) Caso de tratarse de una única actividad en la que se realizan operaciones exentas y no exentas, para proceder al cálculo de las cuotas deducibles, debe aplicarse la regla de prorrata (artículos 102 y siguientes Ley del IVA).

Con ello, **a partir de 2025**, por aplicación de la citada regla de prorrata, a efectos del cálculo del porcentaje de deducción de cuotas deducibles debe tenerse en cuenta que las operaciones efectuadas por entregas de inmuebles exentas de IVA no formarán parte del numerador de la prorrata, pero sí del denominador, con lo que el porcentaje de deducción de cuotas soportadas por las adquisiciones de bienes y servicios afectos a la actividad de promoción inmobiliaria se verá reducido (afectado por las entregas inmobiliarias exentas), lo que puede resultar muy perjudicial para la empresa.

Para evitar esta contingencia, podría resultar de utilidad solicitar la aplicación de la prorrata especial (recogida en el artículo 106 de la Ley del IVA), siguiendo el procedimiento fijado en el artículo 28.1.1º del RD 1624/92, Reglamento del IVA³.

³ Atención al plazo fijado para la solicitud (apartados a) y b) del artículo 28.1.1º del Reglamento del IVA), y debiendo valorarse el periodo de tiempo durante el que, obligatoriamente debe de resultar aplicable la regla de prorrata especial (Dos últimos párrafos del mencionado artículo 28.1.1º del Reglamento del IVA).