

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

El servicio de búsqueda de hipotecas de autopromoción para constructoras está sujeto al IVA al 21%

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2581-25	19 de diciembre de 2025	IVA	SG de Impuestos sobre el Consumo

Cuestión planteada

Cuestión planteada Sujeción de las operaciones realizadas por la consultante al Impuesto sobre el Valor Añadido y obligación de expedir factura por las operaciones.

Normativa citada

Ley 37/1992 – art. 4.uno, 5.uno, 5.dos, 164.uno.3º, 164.uno.4º

RD 1619/2012 – art. 2.1, 2.2.a

Ley 58/2003 – art. 89.1

Resumen

Una empresa consulta si el servicio de buscar la mejor hipoteca de autopromoción para clientes de constructoras está sujeto a IVA y si debe emitir factura. La DGT determina que la actividad es una prestación de servicios sujeta al tipo general y que existe obligación de facturar.

Criterio de la DGT

La prestación de servicios de búsqueda de hipotecas de autopromoción, cuya comisión incluye el importe de las cuotas del préstamo que la consultante paga por cuenta de los clientes, constituye una operación sujeta al IVA al tipo general del 21 por ciento. Los pagos realizados por la consultante a la entidad bancaria en nombre de los clientes se consideran pagos por tercero, por lo que no derivan una operación sujeta a IVA entre el banco y la consultante. La entidad tiene la obligación de expedir factura por las prestaciones de servicios realizadas a favor del constructor.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La comisión percibida por la búsqueda de hipotecas debe tributar al tipo general del 21 por ciento.
- Los importes de las cuotas del préstamo pagados por cuenta del cliente no forman parte de la base imponible del IVA de la consultante.
- La entidad bancaria tiene la obligación legal de emitir factura por los servicios prestados al constructor.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la correcta segregación contable entre las comisiones propias y los pagos realizados por cuenta de terceros.
- Analizar el modelo de facturación de las entidades bancarias para asegurar la recepción de los documentos preceptivos.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que la factura emitida por la consultante aplique el tipo del 21 por ciento sobre la comisión.
- ☐ Comprobar que los pagos de cuotas realizados por cuenta de clientes no se incluyan en la base imponible del IVA.
- ☐ Confirmar la recepción de facturas por parte de la entidad bancaria por los servicios prestados al constructor.
- ☐ Asegurar la correcta distinción entre ingresos por servicios y pagos por cuenta de terceros en la contabilidad.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2581-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2581-25

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V2581-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB