

FISCAL

La inversión del sujeto pasivo en las ejecuciones de obra

Por Francisco Rodríguez
Abogado de Lexland Abogados.

| 11.01.2013

9 comentarios

0

El pasado 30 de octubre se publicó en el BOE la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, la cual introduce importantes modificaciones que afectan a los diferentes impuestos.

Muchas son las modificaciones en el ámbito del Impuesto sobre el Valor Añadido, entre las que destaca la regulación de nuevos supuestos de inversión del sujeto pasivo en los siguientes casos:

- En las entregas de bienes inmuebles cuando se renuncie a la exención del art. 20.Uno. 20º y 22º (Entrega de terrenos no edificables y segundas y ulteriores entregas de edificaciones).
- En las entregas efectuadas en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, supuesto que se extiende expresamente a las operaciones de dación en pago y cuando el adquirente asume la obligación de extinguir la deuda tributaria.
- En las ejecuciones de obras inmobiliarias que sean consecuencia de contratos directamente formalizados entre promotor y contratista, cumpliendo determinados requisitos.

De especial trascendencia resulta el nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo en las ejecuciones de obra, regulado en el art. 84.Uno.2º letra f), por lo que a sus especialidades vamos a dedicar esta nota informativa.

Por tanto, se establece que, para las operaciones devengadas a partir del 31 de octubre de 2012, (inclusive) en las ejecuciones de obra a las que hace referencia la letra f) del art. 84.Uno.2º, será sujeto pasivo el empresario o profesional destinatario de la operación y no quien las entregue. Esto implica, que quien realiza la obra deberá emitir una factura sin repercutir cuota alguna de IVA, y que el empresario o profesional que la recepciona deberá, en su condición de sujeto pasivo, ingresar la cuota correspondiente, haciéndola figurar en su declaración-liquidación como cuota devengada, teniendo, a la par, derecho a practicar su deducción de acuerdo a las normas generales.

A tales efectos, es aconsejable que se solicite al promotor o contratista que manifieste por escrito que la ejecución de obra que se contrata, es consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

Ámbito subjetivo de aplicación

La inversión del sujeto pasivo opera tanto en los contratos celebrados entre promotor y contratista, como en los que se celebren entre contratista principal y otros subcontratistas, cuando se cumplan los requisitos para su aplicación. Por tanto, la inversión del sujeto pasivo se aplicará a toda la cadena de intervinientes en las ejecuciones de obra.

Debe tenerse en cuenta que el destinatario de la operación debe ser un empresario o profesional. Cabe puntualizar, que por norma general las Administraciones Públicas no actúan con carácter empresarial salvo excepciones y que las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario, se presume que actúan con carácter empresarial.

El hecho de que la inversión del sujeto pasivo afecte a todos los agentes intervinientes en la operación puede dar lugar a importantes problemas en su aplicación práctica, ya que, para una correcta aplicación de la normativa vigente se hace necesario el conocimiento por parte de los subcontratistas del tipo de ejecución de obra que está realizando su cliente. Es decir, el subcontratista debe conocer que la ejecución de obra entra dentro del ámbito subjetivo y objetivo de aplicación de la letra f) del art. 84.Uno.2º (calificación como empresario del promotor y/o contratista y que se trata de obras de urbanización, construcción y rehabilitación de edificaciones).

Ámbito objetivo de aplicación

La inversión del sujeto pasivo opera en las siguientes ejecuciones de obras:

5 Congreso de Asesorías y Despachos Profesionales
El viaje del héroe

sage



Madrid:
6 de febrero
Barcelona:
12 de febrero

Rumbo a un nuevo futuro para su Despacho

Inscríbese gratis aquí >>

NUEVA EDICIÓN

Colección Tribunal Supremo

Estatuto de los Trabajadores

[Ver otros libros](#)



ENTREVISTA



"La Ley Hipotecaria necesita una reforma más profunda"

El nuevo presidente de los Administradores de Fincas españoles, Salvador Díez, considera prioritario dar un servicio de calidad a los ciudadanos, y ello sería "inviabile" si desapareciera la colegiación obligatoria. De sus retos, de la profesión y de la actualidad en materia hipotecaria y de vivienda, nos habla en esta entrevista.

Lo más reciente de El Derecho

TASAS JUDICIALES

El presidente del TSJA cree que "el problema" de las tasas judiciales "está en ...

PROTECCIÓN DE LA PRIVACIDAD

Gallardón avisa de que la protección de datos en Internet no debe ser "un ...

Economía/Legal

La Fiscalía de Almería abrirá diligencias tras registrar varias denuncias por ...

Lo más visto de El Derecho

Lo más comentado de El Derecho

CONTENIDOS RELACIONADOS

Economía/Fiscal

- Ejecuciones de obra con o sin aportación de materiales, realizadas entre promotor y contratista, o entre contratista principal y otros subcontratistas.

No afecta por tanto a los proveedores que no realicen en modo alguna ejecución de obra (proveedores que única y exclusivamente suministren materiales, alquileres, otros servicios, etc....). Sin embargo, si se verán afectados aquellos proveedores-subcontratistas que realicen y facturen conjuntamente prestaciones mixtas (ejecución de obra y suministro de materiales).

- Que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

1. Se consideran obras de urbanización de terrenos según la doctrina de la DGT:

Todas las actuaciones que se realizan para dotar a dicho terreno de los elementos previstos por la legislación urbanística, como acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, etc., para servir a la edificación que sobre ellos exista o vaya a existir, ya sea para viviendas, otros locales o edificaciones de carácter industrial.

2. Se consideran edificaciones según lo dispuesto en el art. 6 de la LIVA:

Las construcciones unidas permanentemente al suelo o a otros inmuebles, efectuadas tanto sobre la superficie como en el subsuelo, que sean susceptibles de utilización autónoma e independiente.

En particular, tendrán la consideración de edificaciones las construcciones que a continuación se relacionan, siempre que estén unidas a un inmueble de una manera fija, de suerte que no puedan separarse de él sin quebranto de la materia ni deterioro del objeto:

- Los edificios, considerándose como tales toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir al desarrollo de una actividad económica.
- Las instalaciones industriales no habitables, tales como diques, tanques o cargaderos.
- Las plataformas para exploración y explotación de hidrocarburos.
- Los puertos, aeropuertos y mercados. Las instalaciones de recreo y deportivas que no sean accesorias de otras edificaciones.
- Los caminos, canales de navegación, líneas de ferrocarril, carreteras, autopistas y demás vías de comunicación, terrestres o fluviales, así como los puentes o viaductos y túneles relativos a las mismas.
- Las instalaciones fijas de transporte por cable.

3. No tendrán la consideración de edificaciones exclusivamente las siguientes:

- Las construcciones accesorias de explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca aunque el titular de la explotación, sus familiares o las personas que con él trabajen tengan en ellas su vivienda.
- Los objetos de uso y ornamentación, tales como máquinas, instrumentos y utensilios y demás inmuebles por destino a que se refiere el artículo 334, números 4 y 5 del Código Civil: Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo, y las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- Las minas, canteras o escoriales, pozos de petróleo o de gas u otros lugares de extracción de productos naturales.

4. Según lo establecido en el art. 20.Uno.22º se considerarán obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:

- Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
- Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquella durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

5. Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

- Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el

Asesores fiscales dicen que el 30% de la población mantiene con sus impuestos ...

Economía

Hacienda precisa que no se revisarán todos los expedientes de la 'amnistía' ...

mementos

Memento Impuesto sobre Sociedades 2012

tratamiento de pilares o forjados.

c. Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.

d. Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.

e. Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

6. Se considerarán **obras conexas a las de rehabilitación** las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

a. Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.

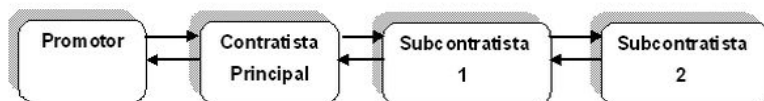
b. Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.

c. Las obras de rehabilitación energética.

7. Se considerarán obras de **rehabilitación energética** las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

- **También opera la inversión del sujeto pasivo en las cesiones de personal (mano de obra) para la ejecución de los contratos descritos siendo sujeto pasivo en empresario o profesional que recibe el personal.**

Aplicación práctica



Entre promotor y contratista existe un contrato cuyo objeto es la urbanización de terrenos, construcción o rehabilitación de edificaciones.

Como hemos expresado anteriormente, la inversión del sujeto pasivo se aplica a toda la cadena de intervinientes en la operación de ejecución de obra.

– De esta forma, el subcontratista 2 emitirá la factura sin IVA al subcontratista 1 y en la misma hará constar la siguiente leyenda:

"Operación de inversión del sujeto pasivo de acuerdo al art. 84., apartado uno, número 2º f) de la Ley 37/92 de IVA"

– El subcontratista 1, empresario o profesional, recibe la factura sin IVA del subcontratista 2 y se auto-repercute y deduce el IVA. A su vez, el subcontratista 1 emitirá la factura sin IVA al contratista principal y en la misma hará constar la siguiente leyenda:

"Operación de inversión del sujeto pasivo de acuerdo al art. 84., apartado uno, número 2º f) de la Ley 37/92 de IVA"

– El contratista principal, empresario o profesional, recibe la factura sin IVA del subcontratista 1 y se auto-repercute y se deduce el IVA. A su vez, emitirá una factura sin IVA al promotor en la que hará constar la siguiente leyenda:

"Operación de inversión del sujeto pasivo de acuerdo al art. 84., apartado uno, número 2º f) de la Ley 37/92 de IVA"

– El promotor recibe la factura sin IVA del contratista principal y se auto-repercute y deduce el IVA. El promotor emitirá factura al cliente (consumidor final) tal y como se venía operando hasta ahora, dado que en este caso no afecta la modificación, es decir, se factura con IVA.

– Cabe recordar que esta forma de proceder opera para las ejecuciones de obras devengadas a partir de la entrada en vigor de esta modificación, es decir las devengadas a partir del 31 de octubre de 2012 (inclusive)

Fuentes: Aedaf.

El Derecho Grupo Francis Lefebvre no comparte necesariamente ni se responsabiliza de las opiniones expresadas por los autores o colaboradores de esta publicación

9 Comentarios

[Escribe tu comentario](#)

< Anterior | 1 | 2 | Siguiente >

21.01.2013 - 11:02h | Josu

Buenos días.

Un Ayuntamiento que actúa como promotor en unos trabajos de urbanización de terrenos y que después repercute esos gastos entre los distintos propietarios del terreno. ¿Deben llevar IVA las facturas que emite este Ayuntamiento?

25.01.2013 - 13:31h | Lexland Abogados

Hola Josu,

Te contestamos en varios mensajes debido al límite de caracteres.

25.01.2013 - 13:34h | Lexland Abogados

Cabe puntualizar, que por norma general las Administraciones Públicas no actúan con carácter empresarial salvo excepciones y que las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario, se presume que actúan con carácter empresarial.

25.01.2013 - 13:37h | Lexland Abogados

Respecto a esto, y en caso de duda, conviene la remisión a las Administraciones Públicas que sean clientes en este tipo de contratos, de una comunicación solicitando que indiquen si actúan con carácter empresarial o no.

< Anterior | 1 | 2 | Siguiente >

Añadir comentario

* Nombre

* Correo electrónico

(*) Datos obligatorios

Comentario

He leído y acepto las condiciones de la [Política de Privacidad](#) y el [Aviso Legal](#)

Enviar

Contacto

Mapa Web

Tesouro

Hemeroteca

RSS

Aviso Legal

Condiciones de compra

Política de privacidad

Publicidad

Widget de noticias

Programa de afiliados

Otros sites:

Francis Lefebvre

Quantor

El Derecho Local

Atención al cliente: De lunes a viernes de 9 a 20 horas ininterrumpidamente. Tel **902 44 33 55** Fax. 915 78 16 17 © Grupo Editorial El Derecho y Quantor S.L.