

05/11/2012

## Novedad Fiscal-. Inversión del SUJETO PASIVO del IVA en la ejecución de OBRAS INMOBILIARIAS.

La Ley 7/2012, de 29 de Octubre (BOE 30/10/12), 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 Fiscal, ha introducido un nuevo SUPUESTO DE INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN EL IVA, a partir del 31 de Octubre de 2012 el destinatario de las ejecuciones de obras siguientes, será quien deberá auto repercutirse e ingresar el IVA.

La Ley 7/2012, de 29 de Octubre (BOE 30/10/12), 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 Fiscal, ha introducido un nuevo SUPUESTO DE INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN EL IVA, a partir del 31 de Octubre de 2012 el destinatario de las ejecuciones de obras siguientes, será quien deberá auto repercutirse e ingresar el IVA:

- Las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, 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.

Será aplicable también cuando el destinatario de las operaciones sea a su vez el contratista principal u otro subcontratista.

- La modificación introducida afecta a:

- Promotores o cualquier empresa que auto promueva sus edificaciones (locales, naves industriales, etc.).
- Constructores.
- Cualquier oficio (carpintería, albañilería, fontanería, electricidad,...) que efectúe ejecuciones de obra con o sin aportaciones de materiales, para los promotores de edificaciones (locales, naves industriales, viviendas, etc.).

Al producirse la inversión del sujeto pasivo, el contratista emitirá la factura sin IVA al promotor, en la que deberá constar la siguiente leyenda: **“Operación con Inversión del Sujeto Pasivo del impuesto, de acuerdo al Art. 84 Uno, 2 f)”**. El promotor tendrá que auto-repercutirse el IVA, es decir, el IVA auto repercutido se ingresa y se deduce (en el caso de tener derecho a la deducción) en la declaración liquidación periódica de IVA (modelo 303 mensual o trimestral según el caso).

## Nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo en el IVA en las ejecuciones de obra inmobiliaria.

Queremos llamar la atención sobre la incidencia inmediata en la operativa empresarial de una de las novedades introducidas en el IVA por la Ley 7/2012, en particular, el nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo en relación con las ejecuciones de obra inmobiliaria.

### 2.1. Nuevo texto legal.

Con efectos desde el 31/10/2012 se introduce una nueva letra f en el artículo 84.Uno.2 de la Ley del IVA, que viene a introducir entre los supuestos de inversión de sujeto pasivo las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, 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.

La inversión del sujeto pasivo será también de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean, a su vez, el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas.

### 2.2. Requisitos objetivos.

El nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo tipificado afecta a las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como a las cesiones de personal para su realización, que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

Para clarificar el concepto de ejecución de obra frente al de arrendamiento de servicios cabe traer a colación un pronunciamiento reciente de la Dirección General de Tributos, de 17 de marzo de 2011, que viene a sentar en el ámbito del IVA que la ejecución de obra se caracteriza por ser una prestación distinta de las de tracto sucesivo, que persigue un resultado futuro, sin tomar en consideración el trabajo que lo crea, en tanto que el arrendamiento de servicios se instrumenta de forma continuada en el tiempo, atendiendo a la prestación en sí misma y no a la obtención del resultado que la prestación produce, siendo la continuidad y la periodicidad las notas esenciales de este tipo de operaciones.

A efectos del IVA, el artículo 6 de la Ley del IVA define el concepto de edificaciones, considerando como tales las construcciones unidas permanentemente al suelo o a otros inmuebles, efectuadas tanto sobre la superficie como en el subsuelo, cuando son susceptibles de utilización autónoma o independiente. En particular se consideran edificaciones las siguientes:

- Los edificios concebidos para su utilización como viviendas o para servir al desarrollo de una actividad económica
- Las instalaciones industriales no habitables

- Las plataformas para exploración o explotación de hidrocarburos
- Los puertos, aeropuertos y mercados
- Las instalaciones de recreo y deportivas
- Los caminos, canales de navegación, líneas de ferrocarril, autopistas y demás vías de comunicación terrestres o fluviales
- Instalaciones fijas de transporte por cable

### 2.3. Requisitos subjetivos.

La inversión del sujeto pasivo operará con motivo de los contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, pero también cuando el destinatario de las operaciones sea el contratista principal u otros subcontratistas, por tanto, el ámbito principal parece querer abarcar toda la cadena de agentes intervinientes en la ejecución de la obra.

Dentro de este epígrafe, es importante hacer constar que estos supuestos de inversión del sujeto pasivo del artículo 84.Uno.2 de la Ley del IVA solamente operan cuando el destinatario de la operación sea un profesional o empresario, por tanto, ello supone que la inversión de sujeto pasivo en las ejecuciones de obra inmobiliaria para los entes públicos sólo tendrá lugar cuando éstos operen en su condición de empresarios.

### 2.4. Operativa de IVA que implica.

La inversión del sujeto pasivo implica que ostentará la condición de sujeto pasivo el empresario o profesional destinatario de la operación, de tal manera que quien realiza la ejecución de obra facturará sin IVA y el destinatario de la operación se autorepercute el IVA.

### 2.5. Fecha de efectos.

Todas las ejecuciones de obra cuyo IVA se devengue a partir del 31 de octubre de 2012, inclusive, se verán afectadas por este nuevo tratamiento.