

Oliva, 26 de septiembre de 2019

## **LA INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN LAS EJECUCIONES DE OBRA**

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.

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. 2º y 2º (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).**

### ***Nueva regulación***

La letra f) del apartado 2º del art. 84.Uno establece lo siguiente:

“Artículo 84 Sujetos pasivos

Uno. Serán sujetos pasivos del Impuesto:

2.º Los empresarios o profesionales para quienes se realicen las operaciones sujetas al Impuesto en los supuestos que se indican a continuación:

(...)

f) Cuando se trate de 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.

Lo establecido en el párrafo anterior será también de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez el contratista principal u otros subcontratistas en las condiciones señaladas.”

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 objetivo de aplicación***

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

\* 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 alguno 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.

**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.

**Se consideran edificaciones según lo dispuesto en la Ley del IVA:**

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.  
.....

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.  
.....

Según lo establecido en el Ley del IVA 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 aquélla 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.

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 tratamiento de pilares o forjados.

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

\* Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.

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

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 indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

\* Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.

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

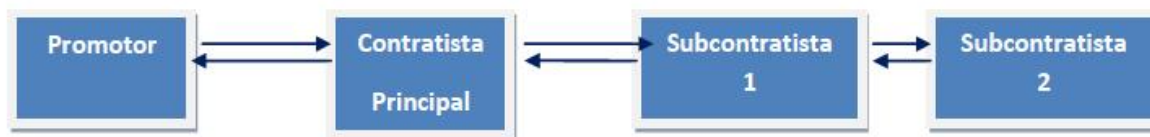
\* Las obras de rehabilitación energética.

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**

Contrato de ejecución de obra entre un promotor, un contratistas principal y dos subcontratista del constructor.



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.

Su cobro anticipado a dicha fecha, no procederá actuación alguna.

# SALOM ASESORES, S.L.

## ASESORIA DE EMPRESAS

---

C/ Guillem de Castro N° 8-entr.  
46780 OLIVA

TFNOS. 96.285.86.51 – 96.285.42.64 – 669.86.01.47  
e-mail: [salomasesores@coev.com](mailto:salomasesores@coev.com)

– **No podemos olvidar que se producirá la inversión del sujeto pasivo, exclusivamente, cuando los destinatarios de las ejecuciones de obras sean empresarios o profesionales a efectos del IVA.**

– Hay que recordar que desde el **1 de enero de 2011** se eliminó la obligación de emitir **“autofactura”**, por lo que no será necesario cumplir con este requisito formal para ejercitar el derecho a la deducción de las cuotas soportadas de IVA.

Esta eliminación no afecta a la obligación de consignar en los libros registros del IVA las operaciones con inversión del sujeto pasivo.

Por tanto resulta necesario incluir en el libro registro de facturas recibidas la factura original o el justificante contable de la operación, expedido por quien realice la ejecución de la obra. La factura recibida se registrará en el libro registro de facturas recibidas consignando la base de la factura que emite el proveedor y a dicha base se le aplicará el tipo impositivo que corresponda y se registrará la cuota resultante de aplicar el tipo.

Como siempre, ante cualquier duda o aclaración no dude en ponerse en contacto con este despacho. Sin otro particular