



EJECUCIONES DE OBRA: CAMBIOS EN EL IVA

Desde el **31 de Octubre de 2012** la normativa de IVA ha introducido una serie de cambios de aplicación en el ámbito de las "ejecuciones de obra"

A QUIEN AFECTA ESTA MODIFICACIÓN

Afecta a *toda la cadena de participantes en las ejecuciones de obra que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones y siempre que el emisor de la factura y el destinatario de la misma actúen en calidad de empresario o profesional:*

- Contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista
- Contratos entre el contratista principal y otros subcontratistas
- Contratos entre subcontratistas

La modificación normativa afecta tanto a los promotores como a cualquier empresa que auto-promueva sus propias edificaciones (viviendas, locales comerciales, naves industriales, instalaciones deportivas, puertos, aeropuertos, carreteras, etc.) así como al contratista principal o cualquier otro subcontratista (albañilería, fontanería, electricidad, pintura, carpintería, etc.) que participen en ejecuciones de obra, con o sin aportaciones de materiales, para promotores/constructores de edificaciones

Exclusiones:

- Este nuevo supuesto es para ejecuciones de obra y no para arrendamientos de servicios. Así, los arquitectos, ingenieros, etc. que facturen al promotor/constructor de la obra no se verán afectados por este cambio
- Tampoco es de aplicación en el caso de que las obras a realizar tengan la consideración de reparación o reforma y no de construcción o rehabilitación,
- Cuando el destinatario de la operación NO sea un profesional o empresario (particulares, entes públicos que no tengan la condición de empresario, etc.), esta modificación normativa no tendría cabida.
- Esta normativa tampoco será de aplicación cuando un empresario se dedique meramente al suministro de productos para ser empleados en la obra, dado que en este caso no hay intervención (ejecución) en la obra propiamente dicho

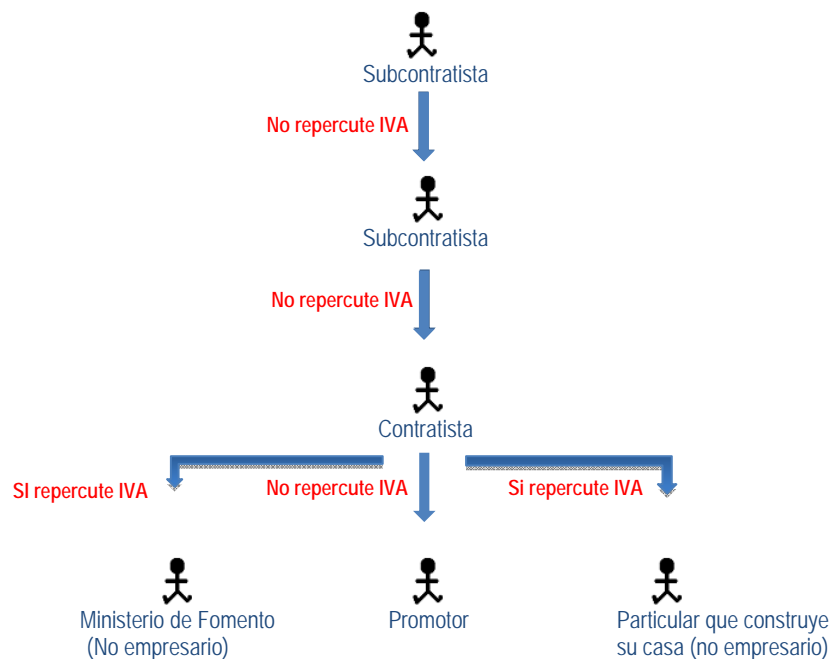


QUE SE ENTIENDE POR EDIFICACIÓN

La ley de IVA define como edificaciones 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. A modo de ejemplo:

- 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.

CUALES SON LAS IMPLICACIONES



➔ El empresario que realice la operación (y siempre que el destinatario de la misma actúe en calidad de empresario o profesional) facturará SIN IVA las entregas de bienes o prestaciones de servicios efectuadas en el marco de una "ejecución de obra". Esto significa que el efecto final sobre el



emisor de la factura, a efectos de IVA, va a ser neutro: este tipo de operaciones no van a tener repercusión sobre sus liquidaciones de IVA.

→ El empresario destinatario de la operación deberá autorepercutirse el IVA y al mismo tiempo deducirse el IVA. Esto es, el destinatario de la factura deberá reflejar la operación en sus registros contables haciendo constar un IVA soportado y un IVA repercutido por la misma cuantía. Estas dos circunstancias determinan que el efecto final sobre el destinatario de la factura, igual que en el caso del emisor, va a ser neutro: este tipo de operaciones no van a tener repercusión sobre sus liquidaciones de IVA.

COMO HACER LA FACTURA

→ **Empresario emisor de la factura:** emitirá factura SIN IVA, debiendo incluir el siguiente texto en la misma:

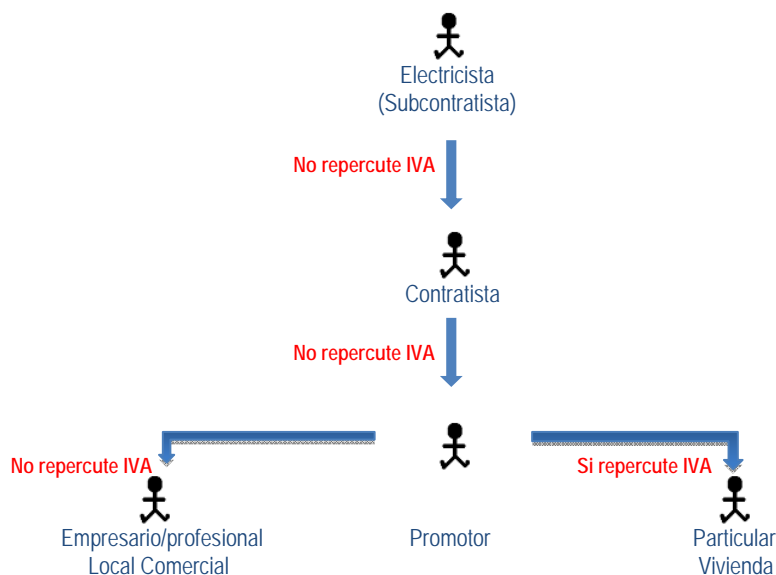
*“El sujeto pasivo del impuesto es el destinatario de la operación
conforme al artículo 84.1.2º.f) de la Ley de IVA 37/1992”.*

→ **Empresario receptor de la factura:** deberá reflejar la operación en sus registros contables haciendo constar un IVA soportado y un IVA repercutido por la misma cuantía. A pesar de tener la obligación de “autorepercutirse” el IVA, no existe obligación formal de realizar una autofactura.

EJEMPLO

Supongamos la promoción de un edificio de viviendas y locales comerciales. El promotor encarga la construcción a un constructor, y este subcontrata la instalación eléctrica a un electricista.

Veamos los efectos sobre los distintos actores:





IMPORTANTE.

Debido a la falta de recaudación en concepto de IVA repercutido unido a la circunstancia de tener que seguir soportando el IVA que afecta directamente a sus compras, suministros, etc., este giro normativo puede afectar de forma muy importante en la liquidez de aquellos empresarios cuyo volumen de facturación esté dirigido exclusivamente o en un porcentaje muy significativo a este tipo de ejecuciones de obra.

Éstos deberían valorar darse de **alta en el Registro de Devolución Mensual (REDEME)**, realizar sus declaraciones de IVA (modelo 303) mensualmente y así poder solicitar las devoluciones mes a mes.

Asimismo, también conviene que los **empresarios que aplican el régimen simplificado del IVA (moduleros) para los que el principal de su facturación proceda de operaciones como contratistas o subcontratistas** en las que sea de aplicación las circunstancias expuestas, valoren si les compensa seguir en este régimen especial o renunciar a él, sabiendo que la renuncia conlleva la salida de Estimación Objetiva en el IRPF, toda vez que en dichas operaciones no cobrarán IVA y, por el sistema de módulos, sí se determinarán unas cuotas devengadas.

El alta en el Registro de Devolución Mensual deberá comunicarse a la Administración durante el presente mes de **NOVIEMBRE**. La renuncia al régimen simplificado de IVA se efectuará en el mes de **DICIEMBRE**.