

## Nueva regla de inversión del sujeto pasivo del IVA en las ejecuciones de obras inmobiliarias

Desde el 31 de octubre, será sujeto pasivo del IVA el empresario o profesional destinatario de la operación y no quien las entregue, en el caso de las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como en 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. Se aplica también cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez el contratista principal u otros subcontratistas. Entre las novedades importantes que nos trae la [Ley 7/2012](#) de medidas de prevención y lucha contra el fraude, queremos destacar ahora la nueva regla de **inversión del sujeto pasivo del IVA en las ejecuciones de obra**. Novedad en el IVA. Sujeto pasivo en las ejecuciones de obra Para las operaciones devengadas **a partir del 31 de octubre de 2012**, la [Ley 7/2012](#) ha introducido una novedad importante, al establecer la inversión del sujeto pasivo del IVA en el siguiente supuesto: ¿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, para estas operaciones de ejecuciones de obras será sujeto pasivo del IVA 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 el 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 como cuota devengada, teniendo de igual modo derecho a practicar su deducción de acuerdo a las normas generales. **Atención.** 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. ¿A quién afecta esta regla de inversión del sujeto pasivo? A los contratos celebrados entre promotor y contratista, como los celebrados entre contratista principal y otros subcontratistas. Es decir, a toda la cadena de sujetos intervinientes en las ejecuciones de obra. Sujetos afectados por la regla de inversión - Promotores o cualquier empresa que auto promueva sus edificaciones (naves industriales, locales, etc.). - Constructores. - Cualquier oficio (carpintería, albañilería, fontanería, electricidad, etc.) que efectúe ejecuciones de obra con o sin aportaciones de materiales, para los promotores de edificaciones (viviendas, locales, naves industriales?). **Atención.** Debe tenerse en cuenta que el destinatario de la operación debe ser un empresario o profesional. Por norma general las Administraciones Públicas no actúan con carácter empresarial salvo excepciones y las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario, se presume que actúan con carácter empresarial. ¿A qué tipo de operaciones afecta? - Deben ser ejecuciones de obra con sin aportaciones de materiales, realizadas entre promotor o contratista o entre contratista principal y otros subcontratistas. No afecta por tanto a los proveedores que no realicen en modo alguno ejecución de obra, es decir, proveedores que única y exclusivamente suministren materiales, alquileres, otros servicios, etc. Si se verán afectados aquellos proveedores-subcontratistas que realicen y facturen conjuntamente ejecuciones de obra y suministros de materiales. **Atención.** 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. - Deben tener por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones. En este punto, es necesario recordar la complejidad que las definiciones incluidas en la Ley del IVA plantean a la hora de definir que es una obra de rehabilitación de edificaciones, por lo que estos casos deben analizarse con especial atención. 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 contratista que tenga por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones. Ejemplo: Supongamos el caso de una empresa constructora que trabaja indistintamente para otros constructores principales o promotores y también para particulares (o Administraciones) que no tienen la condición de sujetos pasivos del IVA. - Si la ejecución de obra (que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones) va dirigida a una persona particular o a una Administración que no tiene la condición de sujeto pasivo del IVA, no se aplica la regla de inversión del sujeto pasivo, y la empresa constructora facturará la ejecución de obra como siempre, aplicando el IVA que corresponda en la factura. - Si la ejecución de obra está dirigida a otro contratista principal o a un promotor que actúa como empresario o profesional, en este caso, el contratista o promotor aplicará la regla de inversión del sujeto pasivo del IVA. Es decir, en la factura que emita el constructor no tendrá que repercutir cuota alguna del IVA, ya que el otro contratista o promotor se convertirá en sujeto pasivo del IVA por esta operación, y tendrá que auto-repercutirse la

cuota del IVA y a la vez, el derecho a deducirla en su autoliquidación si reúne los requisitos formales establecidos para ello.  
**Atención.** En caso de emitir una factura con inversión del sujeto pasivo deberá indicarse en la misma: "Operación con inversión del sujeto pasivo de acuerdo al Art.84, apartado uno, número 2º f) de la Ley del IVA." M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es