



## CAMBIOS EN FORMA DE REPERCUSION Y LIQUIDACION DE IVA EN OBRAS Y CONSTRUCCIÓN

El pasado 30 de octubre de 2012, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado 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**.

Con el fin de informar de las novedades más significativas introducidas en la mencionada Ley, destacamos el **nuevo procedimiento de Liquidación del IVA en las ejecuciones de obra** que entró en vigor el pasado **31 de octubre de 2012**.

En este sentido, la nueva Ley 7/2012, de 29 de octubre (que modifica la Ley 37/1992 del IVA), incluye **un nuevo supuesto de Inversión del Sujeto Pasivo** que establece que:

*"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 formalizados directamente 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 **también** será de aplicación cuando los destinatarios de las operaciones sean a su vez **el contratista principal u otros subcontratistas** en las condiciones señaladas. "*

Este nuevo procedimiento de liquidación de IVA en ejecuciones de obra **afecta a todo el sector de la Construcción**, tanto en obra privada como civil.

En este sentido, la Ley 37/1992 del IVA en su artículo 8 dos, especifica dentro del concepto de entrega de bienes, la definición de que deben entenderse como "**ejecuciones de obra**" lo siguiente:

**"Las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, en el sentido del artículo 6 de esta ley ( ..)."**

El artículo 6 dos de la misma Ley el concepto de "**edificaciones**" en:

- a) 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.
- b) Las instalaciones industriales no habitables, tales como diques, tanques o cargaderos.

- c) Las plataformas para exploración y explotación de hidrocarburos.
- d) Los puertos, aeropuertos y mercados.
- e) Las instalaciones de recreo y deportivas que no sean accesorias de otras edificaciones.
- f) 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.
- g) Las instalaciones fijas de transporte por cable."

Asimismo, la nueva Ley 7/2012 habla también de la inclusión de la **urbanización de terrenos**, como supuesto de ejecuciones de obra, y por tanto se añade a los anteriores conceptos de "**edificación**".

Este nuevo supuesto planteado en esta normativa **afecta a promotores, contratistas subcontratistas, sea cual sea su nivel en la cadena de subcontratación.**

Como consecuencia de la entrada en vigor de esta nueva medida, los **sectores de actividad** tales como la **obra pública, construcción de edificaciones, rehabilitación, instaladores y demás industriales** que intervengan en la ejecución de **todo tipo de obras civiles o privadas**, es muy probable que deban aplicar este nuevo procedimiento de liquidación de IVA.

#### PROCEDIMIENTO SI SE REUNEN LOS REQUISITOS DEL NUEVO SUPUESTO DE REGLA DE INVERSION DEL SUJETO PASIVO

Desde el 31 de octubre de 2012, las facturas de ejecuciones de obras que contempla el nuevo supuesto deberán confeccionarse en la forma siguiente:

- **Emisor de la Factura** (quién ha ejecutado los trabajos en obra): deberá emitir la factura correspondiente **SIN IVA**. El emisor de la factura hará constar que factura sus trabajos sin IVA en virtud del artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido según modificación introducida en la Ley 7/2012 de 29 de octubre de 2012.
- **Receptor de la factura** (quien ha contratado los trabajos ejecutados en obra): el receptor de las obras deberá realizar la **inversión del sujeto pasivo**, es decir, deberá **auto facturarse el IVA, repercutiendo y soportándolo** en la liquidación de IVA que corresponda, en relación con los trabajos que le han sido previamente facturados por el emisor. En este sentido, debe registrarse contablemente la auto factura según el artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992 del IVA por el que se produce la Inversión del sujeto pasivo, derivada de la factura que corresponda al emisor, **quedando debidamente anotada en los Libros Registros de IVA.**

A efectos prácticos de las declaraciones de IVA a partir de este mes de noviembre, y dado que el resultado de las mismas será negativo para aquellos empresarios que emitan las facturas SIN IVA, **debería estudiarse si es aconsejable suscribirse voluntariamente al sistema de devolución mensual REDEME)**, cuyo plazo de comunicación de alta censal finaliza el 30 de noviembre de 2012 con efectos 01/01/2013. Recordamos que **acogerse al**

sistema REDEME implica la presentación mensual con devolución de IVA (modelo 303) junto con la presentación telemática de registros de IVA mensuales (modelo 340).

## CONCEPTO DE REHABILITACION

El artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (BOE de 13 de abril de 2010), reforma la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido, **permitiendo la aplicación del tipo impositivo reducido para todo tipo de obras de renovación y reparación de la vivienda realizadas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012**, además de **ampliar, con vigencia indefinida, el concepto de rehabilitación estructural** a efectos del impuesto, a través de una **definición de obras análogas y conexas a las estructurales**, que permite reducir los costes fiscales asociados a la actividad de rehabilitación. El Real Decreto-ley 20/2012 de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad (BOE de 14 de julio de 2012), deroga la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2010, de modo **que a partir del 1 de septiembre de 2012 (y, en principio, con vigencia indefinida), el tipo reducido continúa aplicándose a ejecuciones de obra "de renovación y reparación"**.

### Obras de rehabilitación

Para determinar si las obras realizadas son de rehabilitación y **tributan al tipo reducido del 10 por ciento**, deberán cumplirse **dos requisitos**:

- 1º) **Que 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.**

A estos efectos, resultará necesario disponer de suficientes elementos de prueba que acrediten la verdadera naturaleza de las obras proyectadas, tales como, entre otros, dictámenes de profesionales específicamente habilitados para ello o el visado y, si procede, calificación del proyecto por parte de colegios profesionales.

- 2º) **Si se cumple el primer requisito, el importe total de las obras totales debe exceder del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación), o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, descontando en ambos casos el valor del suelo.**

### Obras análogas a las de rehabilitación

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el 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.

### **Obras conexas a las de rehabilitación.**

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.  
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.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que quedan tener al respecto.

**Noviembre 2012**  
**Dpto. Fiscal – Contable**

**GABINET ASSESSOR EMPRESARIAL, S.L.**