

## **Novedades Ley 7/2012 sobre el IVA en la ejecuciones de obra**

Como ya le informamos en Noviembre en la circular nº13/2012 la Ley 7/2012 ha introducido un importante **cambio** en el **IVA** que puede afectar a muchos de los **empresarios y profesionales** (no “particulares”) que intervienen en las obras de URBANIZACIÓN de terrenos o la construcción o rehabilitación de EDIFICACIONES, el **PROMOTOR, el CONTRATISTA y el SUBCONTRATISTA.**

En concreto, se trata del nuevo supuesto de **inversión del sujeto pasivo** previsto en el apartado f) del artículo 84.Uno.2º de la Ley del IVA, que entra en vigor **a partir del 31 de octubre de 2012.**

*“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.”*

Ello implica que, el **emisor de la factura** (quien realiza la obra) deberá emitirla **sin IVA**, indicando en la factura que “se trata de una operación con aplicación de la inversión del sujeto pasivo prevista en el art.84.Uno.2º f) de la Ley 37/1992 del IVA”.

Por tanto, el **receptor de la factura** (destinatario la operación) será quien deba autorrepercutirse el impuesto, **repercutiéndolo y soportándolo en su declaración-liquidación del IVA** y anotararlo en el libro registro de IVA.

Debe tenerse en cuenta que el destinatario de la operación debe ser un empresario o profesional y que la inversión del sujeto pasivo afecta a todos (**se aplicará a toda la cadena de intervinientes**) los agentes intervinientes en la operación.

A efectos de aplicar esta disposición es importante recordar los supuestos que se consideran “edificación” y “rehabilitación de edificaciones” en el IVA.

**Se consideran edificaciones según lo dispuesto en el art. 6 de la LIVA:**

1. A los efectos de este impuesto, se considerarán edificaciones 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.
2. 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:
  - 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.

**3. No tendrán la consideración de edificaciones:**

- a. Las obras de urbanización de terrenos y en particular las de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, redes de distribución de gas, instalaciones telefónicas, accesos, calles y aceras.
- b. 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.
- c. Los objetos de uso y ornamentación, tales como máquinas, instrumentos y utensilios y demás inmuebles por destino a que se refiere el artículo 334, números 4 y 5 del Código Civil.
- d. Las minas, canteras o escoriales, pozos de petróleo o de gas u otros lugares de extracción de productos naturales.

**Según lo establecido en el art. 20.uno.22.B se considerarán obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:**

A los efectos de esta Ley, son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 % 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.
2. Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 % 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:

- 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.
- c. Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- d. 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 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.

Aprovechamos para informales que, la Ley 7/2012 ha introducido **otros dos nuevos supuestos** de inversión del sujeto pasivo relacionados con la entrega de bienes inmuebles:

- Cuando se renuncie a la exención a que se refieren los apartados 20º y 22º del artículo 20.Uno de la Ley del IVA (entrega de terrenos no edificables, segundas y posteriores entregas de edificaciones).
- Cuando la entrega se produzca en ejecución de la garantía constituida sobre los bienes inmuebles, supuesto que se extiende expresamente a las operaciones de dación del inmueble en pago y cuando el adquirente asume la obligación de extinguir la deuda garantizada.

Atentamente,