



**GESTORIA CASTELLS**

C. Francesc Xavier de Bolós, 20  
17800 Olot (Girona)  
Telèfon 972 260 174  
Fax 972 267 504  
administracio@gestoriacastells.com  
www.gestoriacastells.com

15/2012

## **NOVA REGLA D'INVERSIÓ DEL SUBJECTE PASSIU DE L'IVA EN LES EXECUCIONS D'OBRES IMMOBILIÀRIES**

*Des del 31 d'octubre, és subjecte passiu de l'IVA l'empresari o professional destinatari de l'operació i no qui les entregui, en el cas de les execucions d'obra, amb aportació o sense de materials, així com en les cessions de personal per a la seva realització, conseqüència de contractes directament formalitzats entre el promotor i el contractista que tinguin com a objecte la urbanització de terrenys o la construcció o rehabilitació d'edificacions. S'aplica també quan els destinataris de les operacions són al seu torn el contractista principal o altres subcontractistes.*

Benvolgut/da client/a:

Entre les novetats importants que ens porta la Llei 7/2012 de mesures de prevenció i lluita contra el frau, volem destacar ara la nova regla d'inversió **del subjecte passiu de l'IVA en les execucions d'obra**.

### **Novetat en l'IVA. Subjecte passiu en les execucions d'obra**

Per a les operacions meritades **a partir del 31 d'octubre de 2012**, la Llei 7/2012 ha introduït una novetat remarcable, en establir la inversió del subjecte passiu de l'IVA en el supòsit següent:

*“Quan es tracta d'execucions d'obra, amb aportació o sense de materials, així com les cessions de personal per a la seva realització, conseqüència de contractes directament formalitzats entre el promotor i el contractista que tenen com a objecte la urbanització de terrenys o la construcció o rehabilitació d'edificacions.*

*Allò que s'ha establert en el paràgraf anterior és també d'aplicació quan els destinataris de les operacions són al seu torn el contractista principal o altres subcontractistes en les condicions assenyalades”.*

Per tant, per a aquestes operacions d'execucions d'obres serà subjecte passiu de l'IVA l'empresari **o professional destinatari de l'operació i no qui les entregui**. Això implica, que qui realitza l'obra, haurà d'emetre una factura sense repercutir l'IVA, i que l'empresari o professional que la rep haurà d'ingressar, en la seva condició de subjecte passiu, la quota corresponent, fent-la figurar en la seva declaració com a quota meritada, tenint de la mateixa manera dret a practicar la seva deducció d'acord amb les normes generals.

**Atenció.** Des de l'1 de gener de 2011 es va eliminar l'obligació de d'emetre “autofactura”, per la qual cosa no serà necessari complir amb aquest requisit formal per exercitar el dret a la deducció de les quotes suportades d'IVA. Aquesta eliminació no

afecta l'obligació de consignar en els llibres registres de l'IVA les operacions amb inversió del subjecte passiu.

### **A qui afecta aquesta regla d'inversió del subjecte passiu?**

Als contractes celebrats entre promotor i contractista, com els celebrats entre contractista principal i altres subcontractistes. És a dir, a tota la cadena de subjectes intervinents en les execucions d'obra.

#### **Subjectes afectats per la regla d'inversió**

- ✓ Promotors o qualsevol empresa que autopromogui les seves edificacions (naus industrials, locals, etc.).
- ✓ Constructors.
- ✓ Qualsevol ofici (fusteria, obra, lampisteria, electricitat, etc.) que efectui execucions d'obra amb aportacions o sense de materials, per als promotors d'edificacions (habitatges, locals, naus industrials, etc.).

**Atenció.** Cal tenir en compte que el destinatari de l'operació ha de ser un empresari o professional. Per norma general les Administracions Públiques no actuen amb caràcter empresarial tret d'excepcions i les societats mercantils, excepte prova en contra, es presumeix que actuen amb caràcter empresarial.

### **Quin tipus d'operacions afecta?**

- Han de ser execucions d'obra sense aportacions de materials, realitzades entre promotor o contractista o entre contractista principal i altres subcontractistes.

No afecta per tant als proveïdors que no realitzin de cap manera execució d'obra, és a dir de proveïdors que únicament i exclusiva subministren materials, lloguers, altres serveis, etc.

Sí que es veuran afectats aquells proveïdors-subcontractistes que realitzin i facturin conjuntament execucions d'obra i subministraments de materials.

**Atenció.** També opera la inversió del subjecte passiu en les cessions de personal (mà d'obra) per a l'execució dels contractes descrits, i serà subjecte passiu l'empresari o professional que rep el personal.

- Han de tenir com a objecte la urbanització de terrenys o la construcció o rehabilitació d'edificacions. En aquest punt, és necessari recordar la complexitat que les definicions incloses en la Llei de l'IVA plantegen a l'hora de definir què és una obra de rehabilitació d'edificacions, per la qual cosa aquests casos s'han d'analitzar amb especial atenció.

A aquests efectes és aconsellable que se sol·liciti al promotor o contractista que manifesti per escrit que l'execució d'obra que es contracta és conseqüència de contractes directament formalitzats entre el promotor i contractista que tingui com a objecte la urbanització de terrenys o la construcció o rehabilitació d'edificacions.

### **Exemple:**

*Suposem el cas d'una empresa constructora que treballa indistintament per a altres constructors principals o promotors i també per a particulars (o Administracions) que no tenen la condició de subjectes passius de l'IVA.*

- Si l'execució d'obra (que tinguin com a objecte la urbanització de terrenys o la construcció o rehabilitació d'edificacions) va dirigida a una persona particular o a una Administració que no té la condició de subjecte passiu de l'IVA, no s'aplica la regla d'inversió del subjecte passiu, i l'empresa constructora facturarà l'execució d'obra com sempre, aplicant l'IVA que correspongui en la factura.
- Si l'execució d'obra està dirigida a un altre contractista principal o a un promotor que actua com a empresari o professional, en aquest cas, el contractista o promotor aplicarà la regla d'inversió del subjecte passiu de l'IVA. És a dir, en la factura que emeti el constructor no haurà de repercutir cap quota de l'IVA, ja que l'altre contractista o promotor es convertirà en subjecte passiu de l'IVA per aquesta operació, i s'haurà d'autorepercutir la quota de l'IVA i alhora, el dret de deduir-la en la seva autoliquidació si reuneix els requisits formals establerts per a això.

**Atenció.** En cas d'emetre una factura amb inversió del subjecte passiu s'hi haurà d'indicar: "Operació amb inversió del subjecte passiu d'acord a l'Art.84, apartat u, número 2n f) de la Llei de l'IVA."

Tots aquells clients que tinguin algun dubte sobre si han de facturar o no amb inversió una determinada operació, no oblidin de posar-se en contacte amb el nostre despatx perquè li aclarim tots els dubtes.

Una salutació cordial,

GESTORIA CASTELLS, SLP

Avisem expressament que la informació aquí recollida és de caràcter general i, abans d'aplicar qualsevol norma, s'ha de fer un estudi de cada cas en concret. A més a més s'ha de tenir en compte que determinats coeficients i límits que es mencionen de forma separada són els aplicables a Catalunya, que té capacitat normativa pròpia.