

## 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.

La ley dice textualmente que esto será aplicable:

*“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 recibe 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.

### ¿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:

- 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...).

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.

### ¿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.

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 definición de *rehabilitación de edificaciones* en la Ley del IVA:

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.

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.*"