

¡NOVEDAD IMPORTANTE EN EL IVA DE LAS EJECUCIONES DE OBRA INMOBILIARIA!

Su empresa ha contratado a una constructora para que rehabilite una nave de su propiedad, y ésta le ha emitido una factura sin IVA. ¿Es esto correcto? ¿No se habrá equivocado?

No se alarme, el constructor no se ha equivocado. Vea a continuación por qué le ha facturado sus trabajos sin IVA, y cómo deberán actuar en este caso tanto él como usted mismo.

1. Empresa constructora

Novedad. Desde el 31 de octubre de 2012 la ley ha cambiado. Ahora, las empresas que efectúen *obras de construcción o rehabilitación de inmuebles o de urbanización de terrenos* ya no deben repercutir IVA por ellas. **¡Atención!** No obstante, es preciso que quien contrate las obras sea un empresario (*bien el promotor de la obra, bien un contratista o subcontratista que haya subcontratado los trabajos*). Si el destinatario de la factura es un particular o una administración pública, el constructor deberá seguir repercutiendo IVA.

Rehabilitación. A estos efectos, recuerde que no todas las obras realizadas en un inmueble se consideran de rehabilitación. **¡Atención!** En este sentido, es preciso que las obras tengan cierta importancia y cumplan algunos requisitos. De este modo:

- No son obras de rehabilitación la simple reforma de los vestuarios de su empresa, en cuyo caso el constructor deberá repercutirle IVA.
- En cambio, sí que pueden tener el carácter de rehabilitación las obras que se acometan sobre la estructura de su nave industrial o para ampliar la superficie construida.

Ventaja. Si usted es constructor, este cambio supone una gran ventaja. En el caso de que el destinatario de las obras tarde unos meses en pagarle, *no tendrá que adelantar a Hacienda el IVA repercutido y no cobrado*, por lo que obtendrá un ahorro financiero que ahora no tenía. **Apunte.** Además, si finalmente la factura queda impagada, evitará tener que realizar todos los formalismos que exige la ley para recuperar dicho IVA.

Devolución mensual. Si a raíz de este cambio normativo usted empieza a emitir facturas sin IVA y resulta que *acaba soportando un IVA mayor que el que repercute*, le interesará acogerse al *régimen de devolución mensual de IVA*. **Apunte.** Así no tendrá que esperar a la última declaración del año para solicitar el IVA que resulte a su favor, pudiendo obtener su devolución de forma mensual.

2. Empresa destinataria

Inversión del sujeto pasivo. Si usted es el destinatario de la factura, no piense que porque el constructor no le repercute IVA la operación dejará de tributar por dicho impuesto. **¡Atención!** A partir de ahora, en estas operaciones se produce una *inversión del sujeto pasivo*. Es decir, su empresa deberá autorrepercutirse el impuesto, incluyendo en la declaración periódica correspondiente un mayor IVA repercutido y a la vez (en la medida en que pueda deducirse el IVA que soporta) un mayor IVA deducible. Al tratarse del mismo importe y compensarse estas partidas, el efecto final para su empresa será neutro.

Factura sin IVA. Eso sí, para evitar olvidos, verifique que el constructor incluye en la factura una mención similar a la siguiente: "Operación con inversión del sujeto pasivo en virtud del artículo 84.Uno.2º.f) de la Ley 37/1992 del IVA."

A partir de ahora, los constructores ya no deben repercutir IVA cuando ejecuten este tipo de obras. No obstante, será su empresa, como destinataria de los trabajos, la obligada a autorrepercutirse dicho impuesto.

OBRAS CONSIDERADAS COMO DE REHABILITACIÓN, EN EL ÁMBITO DEL IVA, DESDE EL 14 DE ABRIL DE 2010

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

1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando 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.**

2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento 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.
- 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.

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.