

Conversación mantenida con las herramientas de asistencia virtual

Consulta realizada el día 06/03/2025 14:15:22

NIF **B02547842**

Apellidos y Nombre **FAST & GAS, S.L.**

Conversación con Asistente Virtual de IVA

USUARIO: Soy empresario dedicado a la promoción inmobiliaria. Tengo dos empresas independientes entre sí. Quiero transmitir de una empresa a otra la promoción iniciada en una de las empresas. Puedo aplicar la inversión del sujeto pasivo en este caso?

AEAT: Su pregunta se refiere a:

- 01-¿Cuándo se emite la factura y repercute el IVA? (incluye permuta)
- 02-¿La operación lleva IVA o impuesto de transmisiones patrimoniales?
- 03-¿Quién ingresa el IVA (sujeto pasivo)?
- 04-Base imponible (incluye permuta)
- 05-Tipo aplicable
- 06-Renuncia a la exención (incluye anticipos antes de renunciar)
- 07-¿Qué IVA soportado puedo deducir?
- 08-Presentación de modelo

USUARIO: ¿Quién ingresa el IVA (sujeto pasivo)?

AEAT: Indique de qué tipo de operación se trata:

- 01-Compraventa
- 02-Alquiler
- 03-Obra (incluye entrega de materiales)

USUARIO: Obra (incluye entrega de materiales)

AEAT: Indique el tipo de obra:

- 01-Construcción o rehabilitación
- 02-Otras (incluye reparación, reformas, servicios de mantenimiento)
- 03-Urbanización de terrenos

Rehabilitación

Son obras de **rehabilitación** de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:

- 1.º Que su objeto principal sea la **reconstrucción** de las mismas (cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas, o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación).

Se consideran **obras análogas**:

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, garantizando 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 consideran **obras conexas** 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 indisociable 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.
- 2.º Que el **coste total de las obras exceda del 25 por ciento** del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado en los dos años anteriores al inicio de las obras o, en otro caso, del valor de mercado en el momento del inicio de las mismas, descontando el valor del suelo.

USUARIO: Construcción o rehabilitación

AEAT: Es Ud.:

- 01-Promotor o dueño de la obra
- 02-Contratista
- 03-Subcontratista
- 04-Proveedor de materiales (puertas, ventanas, etc.)

USUARIO: Promotor o dueño de la obra

AEAT: Ud. actúa en su condición de:

- 01-Propietario
- 02-Inquilino
- 03-Administración pública
- 04-Comunidad de propietarios
- 05-Asociación sin ánimo de lucro
- 06-Ninguno de los anteriores

USUARIO: Propietario

AEAT: Es Ud.:

- 01-Empresario, profesional o arrendador
- 02-Particular

USUARIO: Empresario, profesional o arrendador

AEAT: Respuesta

En el caso de **ejecuciones de obra de construcción o rehabilitación** de edificaciones efectuadas **para empresarios o profesionales**, como consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista se produce la **inversión del sujeto pasivo**, siendo **el dueño de la obra quien ingrese el IVA**.

Un particular que promueve ocasionalmente una construcción para su venta, adjudicación o cesión se convierte en empresario a efectos del IVA.

La inversión del sujeto pasivo se aplica cuando el destinatario es empresario o profesional, con independencia de que realice una actividad exenta (ejemplo: médico que construye su consulta), o de que sólo parte de la edificación se destine a una actividad empresarial o profesional (ejemplo: abogado que construye su vivienda y destina una parte a despacho).

Debe comunicar expresa y fehacientemente al contratista que actúa como empresario o profesional y que la operación se realiza en el marco de un proceso de construcción o rehabilitación de edificaciones.

En este caso, el contratista expedirá una factura sin repercutir el IVA, en la que haga constar la mención "inversión del sujeto pasivo". El destinatario ingresará el IVA en las casillas 12 y 13 del modelo 303 (o con el modelo 309 si realiza exclusivamente una actividad exenta o tributa en el régimen especial de agricultura, ganadería y pesca o recargo de equivalencia). Declarará asimismo el IVA deducible, si tiene derecho a deducción.

No se aplica la inversión del sujeto pasivo a la demolición de edificaciones por no considerarse obra de construcción.

Tampoco es aplicable la inversión del sujeto pasivo a la redacción del proyecto de obra, el arrendamiento de grúas y maquinaria de construcción, la instalación de andamios, el transporte de tierras, el mantenimiento de instalaciones (ascensores, calderas, etc.), los trabajos de pulimento de suelos, retirada de escombros y otros relacionados con la limpieza final de la obra, y los servicios de vigilancia de la obra, salvo que estén incluidas en un contrato mixto y sean prestaciones accesorias de una construcción o rehabilitación. Tampoco se aplica a la venta de bienes **sin que se lleve a cabo por el proveedor la instalación y el montaje de los mismos**.

Esta respuesta es válida solo para el caso de que la obra se trate de una construcción o rehabilitación.

Puede obtener más información en los enlaces que se muestran a continuación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (Boletín Oficial del Estado del día 18), esta contestación tiene el carácter de mera información de los criterios administrativos existentes para la aplicación de la normativa tributaria. Si desea plantear una consulta tributaria escrita respecto al régimen, clasificación o calificación tributaria que le corresponda, debe dirigirse, según lo establecido en los artículos 88 y 89 de la Ley General Tributaria, a la Dirección General de Tributos como órgano competente para la elaboración de contestaciones vinculantes.