



08/11/2012

## **IVA- CANVIS IMPORTANTS OPERACIONS IMMOBILIÀRIES**

*La Llei 7/2012, de 29 d'octubre, **que va entrar en vigor en la seva major part el dia 31/10/2012, introdueix importants modificacions en la liquidació de l'IVA** en les següents operacions immobiliàries:*

A partir de **31/10/2012** seran subjectes passius de l'IVA i, per tant **els obligats a liquidar les quotes meridades, ELS DESTINATARIS** de les següents operacions:

- 1) Les entregues d'immobles efectuades com a conseqüència d'un procediment concursal.
- 2) Les entregues d'immobles exemptes establertes en els apartats 20.U.20 i 20.U.22 de la llei de l'IVA en les que **el transmissor hagi renunciat a l'exempció**, i que són les següents:
  - **Les entregues de terrenys rústics** i demés que no tinguin la condició d'edificables, incloses les construccions de qualsevol naturalesa en ells enclavades, que siguin indispensables pel desenvolupament d'una explotació agrària, i els destinats exclusivament a parcs i jardins públics o a superfícies vials d'ús públic.
  - **Les segones i ulteriors entregues d'edificacions**, inclosos els terrenys en què es trobin enclavades, un cop acabada la seva construcció o rehabilitació.
- 3) Les entregues d'immobles efectuades en execució de la garantia constituïda sobre els mateixos, entenent-se que s'executa la garantia quan es transmet l'immoble a canvi de l'extinció total o parcial del deute garantit per l'adquirent (dació en pagament).
- 4) Les **execucions d'obra**, amb o sense aportació de materials, i les cessions de personal per a la seva realització **com a conseqüència de contractes directament formalitzats entre el promotor i el contractista que tinguin per objecte l'urbanització de terrenys o la construcció o rehabilitació d'edificacions**.

**Aquesta regla també serà d'aplicació quan el destinatari de l'operació sigui el contractista principal o d'altres subcontractistes en les condicions assenyalades.**

Per tant, a partir de 31/10/2012 les factures que emeti el constructor al promotor no porten IVA, i les que emetin els industrials al constructor tampoc.

**Factura:** s'ha d'indicar que és una operació exempta en virtut de l'article 84 de la llei de l'IVA.

**MOLT IMPORTANT.-** A la pràctica aquests canvis impliquen que els destinataris d'aquestes operacions rebran una factura sense IVA i seran els responsables de l'autorepercussió del tribut mitjançant el procediment d'inversió del subjecte passiu.