

INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN EL IVA.

Aplicación a Inmobiliarias



www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2015/20

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

ÍNDICE

20.1.- EL SUJETO PASIVO DE IVA

20.1.1.- MARCO LEGAL

20.1.2.- HECHO IMPONIBLE

20.1.3.- CONCEPTO DE EMPRESARIO

20.1.4.- TIPOS DE SUJETOS PASIVOS

20.1.5.- DERECHOS DE LOS SUJETOS PASIVOS RELACIONADOS CON EL IVA

20.1.6.- OBLIGACIONES DE LOS SUJETOS PASIVOS RELACIONADOS CON EL IVA

20.2.- TIPOS DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS EN RELACIÓN AL IVA

20.3.- INVERSIÓN DEL SUJETO PASIVO EN EL IVA

20.4.- OBLIGACIONES FORMALES DE LA INVERSIÓN

20.5.- EJEMPLOS PRÁCTICOS DE APLICACIÓN A LAS PROMOCIONES INMOBILIARIAS

20.5.1.- INVERSIÓN EN LA ADQUISICIÓN DEL SOLAR

20.5.2.- INVERSIÓN DE LA OBRA CONTRATADA

20.5.3.- CURVAS COMPARATIVA Y CONCLUSIONES

Prayde Gestion, SL - Cuadernos Practicos

20.1.- EL SUJETO PASIVO DEL IVA

Son los que realizan las operaciones u actividades sujetas al impuesto y, en consecuencia en los epígrafes siguientes veremos algunos conceptos básicos de la mecánica del impuesto en relación al sujeto pasivo: sus derechos y obligaciones, para terminar con la mecánica de la **inversión del sujeto pasivo** en determinadas operaciones que la ley del IVA permite-

20.1.1.- MARCO LEGAL

Es la **Ley 37/1992, de 28 de diciembre sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y su reglamento**

La **Ley del IVA ha sido modificada en numerosas ocasiones, la ultima por la Ley 28/2014 de 27 de noviembre**, con la que se redacta el texto de este Cuaderno nº 20, por lo que su redacción es la vigente en el ejercicio de 2015.

20.1.2- HECHO IMPONIBLE

En el **artículo 4 Uno de la citada ley del IVA** se recoge el concepto de hecho imponible definido como:

Estarán sujetas al impuesto las **entregas de bienes y prestaciones de servicios** realizadas en el **ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso**, con carácter **habitual** u **ocasional**, en el **desarrollo de su actividad empresarial** o profesional, incluso si se efectúan en **favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes** de las entidades que las realicen.

Dos. Se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional:

a) Las **entregas de bienes y prestaciones de servicios** efectuadas por las **sociedades mercantiles**, cuando tengan la condición de **empresario** o profesional.

b) Las **transmisiones o cesiones de uso a terceros** de la **totalidad** o **parte** de cualesquiera de los bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos, incluso las efectuadas con ocasión del **cese en el ejercicio de las actividades** económicas que determinan la sujeción al Impuesto

c) Los **servicios** desarrollados por los **Registradores de la Propiedad** en su condición de liquidadores titulares de una Oficina Liquidadora de Distrito Hipotecario.

Tres. La sujeción al impuesto se produce con independencia de los fines o resultados perseguidos en la actividad empresarial o profesional o en cada operación en particular.

Cuatro. Las **operaciones sujetas** a este impuesto **no estarán sujetas al concepto «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las **entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando estén exentos del impuesto**, salvo en los casos en que el **sujeto pasivo renuncie a la exención** en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 20.Dos.

SIGUE HASTA 22 PÁGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)“
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)“
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

SINOPSIS.-

En el Cuaderno n 18 se exponen los conceptos básicos de la fiscalidad del IVA aplicados a los diversos tipos de promociones inmobiliarias en alquiler y, para cerrar el tema exponemos en este Cuaderno nº 20 la aplicación de la inversión del sujeto pasivo en la fiscalidad del IVA aplicado a las promociones inmobiliarias en general.

Este novedoso concepto de inversión del sujeto pasivo, introducido recientemente por la ley 2/2012 que ha sido modificada por la ley 28/2014 de 27 de noviembre, que se aplica desde el 1 de enero de 2015 tiene para el promotor inmobiliario unas ventajas considerables desde el punto de vista de las necesidades de financiación.

Muchos de estos conocimientos básicos, de reciente aprendizaje, nos servirán ahora, para comprender mejor el mecanismo de la inversión.

Así pues en este cuaderno se exponen los conceptos básicos apoyados en unos ejemplos prácticos desarrollados con el programa GESTINMO que recientemente hemos adecuado para el análisis de esta opción en el planteamiento de la viabilidad económico financiera de las promociones inmobiliarias.

.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº 20.- Proyección Temporal de Actividades Promotoras

Cuaderno nº 21.- Tributación de los resultados de las Promotoras.

Cuaderno nº 22.- Las empresas Inmobiliarias en España: pasado, presente y futuro

Cuaderno nº 31.- Modelo Económico de la Transformación Urbanística del Suelo.