



¿CÓMO AFECTA LA MODIFICACIÓN DEL IVA A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y PROMOTORAS?

Mediante la publicación en el BOE del RDL 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, se han modificado los tipos de gravamen de IVA general y reducido, pasando del 18% al 21% el general, y del 8% al 10% el reducido.

Esta modificación está en vigor desde el 1 de septiembre de 2012. Existen algunas especificaciones para el **sector de la construcción y promoción** de viviendas y que les resumimos a continuación:

1.- Se califica como entrega de bienes de una *ejecución de obra* la que tenga por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, elevando del 33% al 40% el porcentaje que debe suponer el coste de los materiales aportados por el empresario.

2.- El tipo impositivo aplicable a la *entrega de edificios o partes* de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente con los mismos se mantiene en el 4% hasta el 31 de diciembre de 2012. Para aplicar este tipo impositivo es necesario que la vivienda esté terminada (con su correspondiente licencia de primera ocupación), y que la puesta en poder y posesión se produzca antes del 31 de diciembre de 2012.

3.- En cuanto a los *cobros anticipados*, siempre se aplica el tipo vigente en el momento del cobro, sin que deba de ser objeto de ninguna rectificación cuando la operación a que corresponde se realice a partir del 1 de septiembre de 2012. Debe destacarse que la no procedencia de la rectificación de tipos con ocasión de los cobros anticipados, según la consulta de la DGT V0603-10 de 26 de marzo de 2010, requiere que los bienes estén identificados con precisión cuando se efectúe.

4.- Para aquellas empresas que trabajen para *entes públicos*, se entenderá que el IVA está incluido en las ofertas. No obstante, se deberá aplicar el tipo que corresponda en función del devengo, independientemente del tipo que se tuviera que formular en la oferta. Si el pago se hace mediante certificaciones de obra, caben las siguientes variantes:

- Si la obra está terminada: se aplica el tipo vigente en la fecha de entrega y recepción de la obra.
- Si la obra no está terminada, se aplica el tipo vigente en el momento del cobro de la certificación, teniendo en cuenta que la fecha de la certificación no da lugar a devengo a efectos del IVA hasta que se cobra, debiendo expedirse la factura con ocasión del pago anticipado.