

Preguntas frecuentes en la obligación de declarar operaciones con terceros (modelo 347) de las comunidades de propietarios

Obligación de declarar operaciones con terceros (modelo 347) en las comunidades de propietarios. La obligación se establece en el Real Decreto 828/2013, de 25 octubre de modificación las siguientes normas:

- El Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el RD 1624/1992, de 29 de diciembre;
- El Reglamento General de Desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el RD 520/2005, de 13 de mayo y;
- El RD 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las Actuaciones y los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria y de Desarrollo de las Normas Comunes de los Procedimientos de Aplicación de los Tributos y el Reglamento por el que se regulan las Obligaciones de Facturación, aprobado por el RD 1619/2012, de 30 de noviembre.

La obligación se establece para las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal y consiste en declarar sus operaciones con terceras personas (modelo 347). Por tanto, con efectos desde el 1 de enero de 2014 aquellas comunidades de bienes que se rijan por el régimen de propiedad horizontal pasarán a tener la condición de obligados a presentar declaración de operaciones con terceras personas. Las comunidades de propietarios deberán presentar el modelo 347 debidamente cumplimentado, conforme a la nueva redacción del artículo 31 del RD 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las Actuaciones y los Procedimientos de Gestión e Inspección Tributaria y de Desarrollo de las Normas Comunes de los Procedimientos de Aplicación de los Tributos y el Reglamento por el que se regulan las Obligaciones de Facturación, aprobado por el RD 1619/2012, de 30 de noviembre.

- ¿Cuál es el plazo de presentación del modelo 347?
El mes de febrero

- ¿Cómo se debe incluir la información en el modelo 347 a partir de la declaración de 2014?
Se suministrará con carácter general desglosada trimestralmente, excepto la relativa:

1. a las cantidades percibidas en metálico, que se seguirá suministrando en términos anuales.
2. a las cantidades declaradas por los sujetos pasivos que realicen operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y, las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre la propiedad horizontal, que están obligados a suministrar toda la información que vengan obligados a relacionar en su declaración anual, sobre una base de cómputo anual.

3. a las cantidades declaradas por los sujetos pasivos que sean destinatarios de las operaciones incluidas en el régimen especial del criterio de caja, que estarán obligados a suministrar la información correspondiente a estas operaciones sobre una base de cómputo anual.

- ¿Cuál es el criterio de imputación de las facturas en la declaración?
Se utilizará el mismo criterio de imputación que en el modelo 340.
Las operaciones se entenderán producidas en el período en el que se deba realizar la anotación registral de la factura que sirva de justificante.

1. En las facturas expedidas deben estar anotadas en el momento que se realice la liquidación y pago del impuesto correspondiente a dichas operaciones.
2. En las facturas recibidas deben estar anotadas por el orden que se reciban y dentro del período de liquidación en que proceda efectuar su deducción.

No obstante, las operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja, se consignarán también en el año natural correspondiente al momento del devengo total o parcial de acuerdo con la regla especial de devengo de este régimen especial.

- ¿Pueden existir discrepancias entre los importes declarados por el cliente y el proveedor?

Sí. En el caso de que se reciba la factura por el cliente y se registre en un período trimestral distinto al de la emisión de la misma por el proveedor surgirán diferencias.

Ejemplo: la sociedad X vendió a Y por un importe de 10.000 euros el 20 de marzo de 2014. La sociedad Y recibió la factura el 30 de abril y la registró en el libro de facturas recibidas en esa fecha.

En el 347 de X la operación indicada debe incluirse, con la clave "B", en la casilla correspondiente al 1T y en el 347 de Y se incluirá, con la clave "A" en la casilla correspondiente al 2T.

- Cómo se declaran las operaciones en las que posteriormente existan devoluciones, descuentos, bonificaciones o modificación de la base imponible?

Estas circunstancias modificativas deberán ser reflejadas en el trimestre natural en que se hayan producido las mismas, siempre que el resultado de estas modificaciones supere, junto con el resto de operaciones realizadas con la misma persona o entidad en el año natural, la cifra de 3.005,06 euros.

Ejemplo 1: En enero de 2014 la entidad X (no es gran empresa) vendió a Y por un importe de 4.000 euros. Pasados 6 meses X no ha cobrado dicho importe por lo que realiza los trámites pertinentes para modificar la base imponible en el último trimestre de 2014. ¿Cómo declara estas operaciones en el 347? No debe presentar el modelo 347 porque el importe anual de las operaciones, en valor absoluto, es inferior a 3.005,06 euros:

Importe anual de las operaciones= 0= Venta (4000) – Modif. BI (-4.000)

Ejemplo 2: En diciembre de 2013 la entidad X vendió a Y por un importe de 20.000 euros. En el primer trimestre de 2014, la entidad X recibe una devolución de mercancías procedente de la venta anterior por valor de 4.000 euros. ¿Cómo declara estas operaciones en el 347? En este caso sí debe declarar las operaciones en el 347 ya que se tiene en cuenta el que el valor absoluto de las operaciones realizadas en un mismo año natural supere los 3.005,06 euros.

Ejercicio 2013: Clave "B".

Importe anual de las operaciones= 20.000 euros

Importe 1T=0

Importe 2T=0

Importe 3T=0

Importe 4T=20.000

Ejercicio 2014: Clave "B"

Importe anual de las operaciones = - 4.000

Importe 1T= - 4.000

Importe 2T=0

Importe 3T=0

Importe 4T=0

- ¿Puede declararse un importe negativo en el modelo 347?

Sí. Siempre que el importe anual de las operaciones supere, en su valor absoluto (sin signo), los 3.005,06€. Dicho importe se consignará en la declaración con el signo negativo.

- ¿Cómo se declaran las cantidades que se perciban en contraprestación por transmisiones de inmuebles, que constituyan entregas sujetas a IVA.?

Se deben declarar en el mismo registro que el resto de operaciones, pero de forma separada en las casillas correspondientes a las cantidades trimestrales y anual que se perciban de operaciones correspondientes a transmisiones de inmuebles sujetas a IVA.

Por otra parte, en las casillas correspondientes a Importe anual de las operaciones e Importe trimestral de las operaciones se consignará el importe de las operaciones incluyendo las transmisiones de inmuebles, pero exceptuando los importes de las operaciones de seguros (entidades aseguradoras) y arrendamientos que se deben anotar en un registro separado.

- ¿Cómo se declaran las operaciones acogidas al régimen especial del criterio de caja por los sujetos pasivos acogidos al régimen?

Los sujetos pasivos acogidos al régimen especial del criterio de caja deben informar de las operaciones acogidas al régimen especial del criterio de caja de acuerdo con la regla general de devengo y también de acuerdo con la regla especial de devengo propia del régimen especial.

Además, toda la información que vengan obligados a suministrar en la declaración deberá suministrarse sobre una base de cómputo anual.

Ejemplo: El proveedor X se acoge al nuevo régimen de IVA de caja en 2014. En febrero de 2014 emite 1 factura a la empresa X por importe de 4.000 euros. En noviembre de 2014 la empresa X le paga 2.500 euros, quedando pendientes 1.500 euros que serán pagados en el ejercicio 2015. ¿Cómo declara el proveedor X estas operaciones en el 347?

En el ejercicio 2014:

“Clave de operación” = “B”.

“Operación IVA de caja”.

“Importe anual de las operaciones”= 4.000 euros.

“Importe anual de las operaciones devengadas con criterio IVA de caja” = 2.500.

En el ejercicio 2015:

“Clave de operación” = “B”.

“Operación IVA de caja”.

“Importe anual de las operaciones”= 0 euros.

“Importe anual de las operaciones devengadas con criterio IVA de caja” = 1.500.

- ¿Cómo se declaran las operaciones acogidas al régimen especial del criterio de caja por los sujetos pasivos destinatarios de las mismas?

Los sujetos pasivos destinatarios de las operaciones incluidas en el régimen especial del criterio de caja deben informar de las mismas de acuerdo con la regla general de devengo y también de acuerdo con la regla especial de devengo propia del régimen especial.

Además, la información relativa a estas operaciones incluidas en el régimen especial del criterio de caja deberá suministrarse sobre una base de cómputo anual.

Ejemplo: El empresario X es arrendatario de un local de negocio a la sociedad Z la cual se ha acogido en el ejercicio 2014 al régimen especial del criterio de caja. El alquiler anual del ejercicio 2014 asciende a 10.000 euros, que son pagados íntegramente por el empresario X en el mismo ejercicio 2014. ¿Cómo declara el empresario X estas operaciones en el 347?

En el ejercicio 2014:

“Clave de operación” = “A”.

“Operación IVA de caja” y “Arrendamiento local negocio”

“Importe anual de las operaciones”= 10.000 euros.

“Importe anual de las operaciones devengadas con criterio IVA de caja” = 10.000 euros.

- ¿Cómo deben declarar sus operaciones las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal, a partir de la Declaración correspondiente al ejercicio 2014?

A partir del ejercicio 2014, las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre la propiedad horizontal, deberán informar también en su Declaración anual de operaciones con terceras personas de las adquisiciones en general de bienes o servicios que efectúen al margen de las actividades empresariales o profesionales, incluso aunque no realicen actividades de esta naturaleza.

Estas entidades deben informar de todas sus operaciones sobre una base de cómputo anual.

Ejemplo: La comunidad de propietarios H, no desarrolla ninguna actividad empresarial o profesional. A lo largo del ejercicio 2014 se han hecho reformas en las zonas comunes por importe de 20.000 euros. Además los gastos de combustible correspondientes al ejercicio 2014 ascienden a 40.000 euros. ¿Cómo ha de informarse de estas operaciones en la Declaración?

Ejercicio 2014:

Por las operaciones de reforma deberá presentarse Declaración:

“Clave de operación” = “D”.

“Importe anual de las operaciones”= 20.000 euros.

Por los gastos de combustible no deberá informarse, ya que se excluye de la obligación de informar por operaciones de suministro de energía eléctrica, agua y combustibles siempre que su destino sea el uso y consumo comunitario. También se excluyen las operaciones derivadas de seguros cuyo objeto sea el aseguramiento de bienes y derechos relacionados con zonas y elementos comunes.

- ¿Existen supuestos de exención?

Sí. Quedarán exentas de la obligación de declarar las operaciones con terceros las comunidades que no realicen operaciones que, en su conjunto respecto de otra persona o de una entidad, superen los 3.005,06 euros durante el año natural; aquellas comunidades que se encuentren incluidas en el régimen de atribución de rentas en el IRPF, método de estimación objetiva, y simultáneamente en IVA por los regímenes simplificado o de la agricultura, ganadería y pesca o de recargo de equivalencia, salvo por aquellas operaciones por las que emitan factura.

No obstante, la nueva obligación se establece para los sujetos pasivos acogidos al régimen simplificado del IVA para las adquisiciones de bienes y servicios que realicen y que deban ser objeto de anotación en el libro registro de facturas recibidas conforme preceptúa el artículo 40.1 del RD 1624/1992, de 29 de diciembre, Reglamento del IVA.

- ¿En la declaración (mod. 347) han de incluirse todas las operaciones realizadas con terceros por una comunidad de propietarios?

No. Quedarán excluidas de la obligación de declarar aquellas operaciones con terceros cuyo destino general sean los consumos de la comunidad de propietarios y que básicamente consisten en:

El suministro de energía eléctrica.

El suministro de combustible.

El consumo de agua.

El abono de los seguros que recaen sobre los bienes y derechos en las zonas y elementos comunes.

- ¿Cuál será el contenido de la declaración?

Los sujetos pasivos acogidos al Régimen Especial de Criterio de Caja y los destinatarios de sus operaciones deberán incluir en su declaración anual de forma separada los importes devengados durante el año natural conforme a la regla general de devengo (artículo 75 de la Ley 37/1992, de 28

de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido) y de acuerdo con los criterios del régimen especial (artículo 163 terdecies de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA).

Se elimina el límite mínimo excluyente de 3.005,06€ en la declaración de todas las subvenciones otorgadas por las distintas Administraciones Públicas a favor de una misma comunidad de bienes en régimen de propiedad horizontal.

- ¿Cómo habrá de cumplimentarse la declaración?

En el caso de empresarios o profesionales establecidos en otro Estado miembro que carezcan de NIF, se deberá consignar el número de identificación fiscal a efectos del IVA atribuido por dicho Estado.

Así mismo, se deberá identificar separadamente las operaciones en las que se produzca la aplicación de la inversión del sujeto pasivo en el IVA, las que se vinculen al régimen de depósito distinto del aduanero y a las que se aplique el Régimen Especial de Criterio de Caja.

- ¿Cuál será el criterio de imputación temporal de una operación con tercero?

Se suministrará información exclusivamente atendiendo al cómputo anual, en los supuestos de la información a presentar por los sujetos acogidos al Régimen Especial de Criterio de Caja, por las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal y, en cuanto a las operaciones afectadas por el Régimen Especial de Criterio de Caja, por los destinatarios de las mismas.

- Formas de presentación (Videos explicativos)

Presentación electrónica del modelo 347 con firma avanzada

https://www.youtube.com/watch?v=T0hVH3UBWSo&feature=player_embedded

Presentación del modelo 347 con PIN 24H

https://www.youtube.com/watch?v=8KGDbbqAKPN8&feature=player_embedded

Presentación del modelo 347 por SMS para comunidades de propietarios

https://www.youtube.com/watch?v=cvVPzBKN0k8&feature=player_embedded
