

Tratamiento del IVA	04/11/2015
Estudio previo	EYAF_002

Facturas emitidas

SITUACION ACTUAL

- La carga de facturas emitidas se realiza por una sola emisión mensual con los recibos emitidos por cuenta de los propietarios referidos a los contratos de alquiler vigentes.

NUEVOS REQUERIMIENTOS

- Se tendrán en cuenta para las facturas emitidas todos los requerimientos descritos en el documento EYAF_001 – Tratamiento de recibos.
- Para ello, además de la carga actual de recibos emitidos, se incluirán en las facturas emitidas las de todas las emisiones manuales.
- Se utilizará para ello el mismo fichero de facturas que el descrito en el mencionado documento en el que se llevará el control general de facturas emitidas.
- Se habilitará una entrada para registrar las facturas que habiendo sido emitidas y cobradas directamente por los propietarios hayan de ser incluidas en las declaraciones de IVA del propietario, dejando constancia de que no se tienen que abonar al propietario en las liquidaciones.

Facturas recibidas

SITUACION ACTUAL

- Existen dos sistemas para introducir facturas recibidas según sean pagadas por caja o pagadas por cuenta bancaria. En ambos casos las facturas registradas tienen incidencia económica en las liquidaciones a los propietarios por lo que, para incluir en el IVA las facturas recibidas y pagadas por los propietarios, han de compensarse mediante un ingreso atípico por el mismo importe.

NUEVOS REQUERIMIENTOS

- Debemos mantener la entrada de facturas pagadas por caja y por bancos para controlar el movimiento de efectivo de la administración.

Tratamiento del IVA	04/11/2015
Estudio previo	EYAF_002

- Hay que crear un sistema para registrar en el fichero de facturas recibidas, las que hayan sido atendidas directamente por los propietarios y entregadas en la administración para ser contempladas en las declaraciones de IVA.
- En la entrada de facturas recibidas (tanto de las pagadas por caja o banco como de las atendidas directamente por los propietarios, se habilitarán los campos necesarios para registrar las posibles retenciones efectuadas al emisor de la factura.
- Todas estas entradas se dirigirán a un único fichero en el que figurarán tanto las pagadas por la administración como las recibidas de los propietarios que fueron pagadas directamente por ellos.
- Al igual que ocurre con las facturas emitidas (según documento EYAF_001) se habilitará la posibilidad de modificación y anulación de facturas registradas. No podrán modificarse directamente los datos con implicaciones económicas de las facturas que hayan sido pagadas a proveedores y/o liquidadas al propietario. Para hacerlo será preciso generar una anulación (contra asiento) y generar un nuevo registro con los datos correctos.

Liquidaciones trimestrales

SITUACION ACTUAL

- Las liquidaciones de los tres primeros trimestres se realiza por suma algebraica de las facturas (emitidas y recibidas) que figuran en los ficheros correspondientes, aplicándose el tipo de IVA deducible al IVA soportado, en función del cálculo realizado por la regla de prorrata a 31 de diciembre del año anterior.
- Cabe destacar que no es posible liquidar una factura emitida fuera del trimestre en el que ha sido emitida, contrariamente a lo que pasa con las facturas recibidas que podrán liquidarse en los trimestres siguientes al de su fecha de emisión.
- Para la liquidación del cuarto trimestre se obtiene un fichero con los datos contenidos en el fichero anual de facturas emitidas (sólo las emisiones mensuales de recibos de alquiler) y con las facturas pagadas por la administración tanto por caja como por cuenta bancaria.
- Manualmente se añaden las facturas emitidas y cobradas por los propietarios sin que quede ningún rastro en los ficheros de facturas emitidas.
- La regla de prorrata se calcula manualmente (mediante hoja de cálculo) y se incorpora también manualmente al fichero de contratos de administración.

Tratamiento del IVA	04/11/2015
Estudio previo	EYAF_002

- Todas las liquidaciones se realizan a nivel “contrato de administración” y no hay ninguna agregación por titulares iguales ni tampoco hay posibilidad de desglosar una liquidación entre los titulares que componen un “contrato de administración”.
- La incorporación de los saldos negativos se realiza a mano.
- La obtención de la liquidación definitiva del cuarto trimestre se realiza en dos pasos:
 - En el primer paso se calcula la regla de prorrata en función de todas las facturas emitidas en el año (Total facturas con IVA / Total facturas emitidas), considerando manualmente las que hayan sido emitidas y cobradas directamente por los propietarios. El porcentaje así obtenido se incorpora manualmente al fichero de “contratos de administración” para que sirva de base a la liquidación anual y como referencia para las liquidaciones trimestrales del año siguiente.
 - En el segundo paso se realiza una liquidación anual de todas las facturas emitidas y recibidas aplicando el nuevo porcentaje de la regla de prorrata. El cuarto trimestre se obtiene, entonces por diferencia entre estos totales y la suma de las bases imponibles, IVA reprecutado e IVA SOPORTADO-DEDUCIBLE de los tres primeros trimestres del año.

NUEVOS REQUERIMIENTOS

- Una vez incluidas las facturas emitidas y cobradas directamente por los propietarios, ya se tendrán todas las facturas para automatizar el proceso de obtención de las liquidaciones trimestrales.
-
- De igual modo, el cálculo del porcentaje de la regla de prorrata podrá ser automático porque ya estarán en el fichero todas las facturas emitidas (por la administración + las emitidas directamente por el propietario).
- Hay que habilitar el arrastre de los saldos negativos del trimestre anterior. Para el cuarto trimestre se habilitará un control para reclamar el saldo negativo o arrastrarlo para el año siguiente.
- El proceso actual es válido en cuanto al procedimiento aplicado, pero habrá de tenerse en cuenta la composición de los titulares de las “cuentas de administración” y, como queda dicho, la automatización ha de ser completa para (en primera instancia) obtener un informe con las liquidaciones a realizar y (en segunda instancia) obtener un fichero que genere automáticamente las declaraciones en soporte magnético.

Tratamiento del IVA	04/11/2015
Estudio previo	EYAF_002

- Se habilitará una entrada para la incorporación de liquidaciones trimestrales anteriores para los contratos de administración dados de alta a mitad de ejercicio. Esta entrada tendrá el formato del modelo de liquidación trimestral y los totales allí expresados se incorporarán como dos facturas resumen de las facturas emitidas (con IVA y sin IVA, indispensable para el cálculo correcto del porcentaje de la regla de prorrata) y factura resumen de facturas recibidas.
- Seguirá considerándose que las liquidaciones de IVA se realizan por “contrato de administración”. No obstante se habilitará un mecanismo para poder realizar agregaciones entre “contratos” de un mismo titular.
- En ningún caso se realizarán disgregaciones de una liquidación en función del régimen económico del titular del contrato o agrupación de contratos (matrimonios, sociedades civiles, etc.).