

El próximo 1 de enero de 2027 entrará en vigor del [Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre](#) por el que se aprueba el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación (RSIF) **para los contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades y el 1 de julio de 2027 para el resto de contribuyentes.**

Las principales obligaciones formales del Impuesto sobre el Valor Añadido están contenidas en:

LIVA	Ley 37/1992, de 28 de diciembre , Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido:	
RIVA	Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre , Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido	
RGAT	Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio , 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.	
ROF	Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre , Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación	
RSII	Real Decreto 596/2016, de 2 de diciembre , para la modernización, mejora e impulso del uso de medios electrónicos en la gestión del Impuesto sobre el Valor Añadido, ...	Orden HFP/417/2017, de 12 de mayo , por la que se regulan las especificaciones normativas y técnicas que desarrollan la llevanza de los Libros registro del IVA a través de la Sede electrónica de la AEAT
RRSIF	Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre , Reglamento que regula los requisitos de los sistemas informáticos de facturación	Orden HAC/1177/2024, de 17 de octubre , por la que se desarrollan ... el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre; y ... el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

Con carácter general el artículo 164 de la LIVA enumera entre las obligaciones de los sujetos pasivos la de expedir y entregar factura de todas sus operaciones y llevar los Libros Registro.

Se prevé, de forma específica que *“La obligación de expedir y entregar factura por las operaciones efectuadas por los empresarios o profesionales se podrá cumplir, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por el cliente de los citados empresarios o profesionales o por un tercero, los cuales actuarán, en todo caso, en nombre y por cuenta del mismo.*

Cuando la citada obligación se cumpla por un cliente del empresario o profesional, deberá existir un acuerdo previo entre ambas partes. Asimismo, deberá garantizarse la aceptación por dicho empresario o profesional de cada una de las facturas expedidas en su nombre y por su cuenta, por su cliente.”

En relación con la conservación de las facturas, el artículo 165 de la LIVA establece:

- Las facturas recibidas, los justificantes contables y las copias de las facturas expedidas, deberán conservarse, incluso por medios electrónicos, durante el plazo de prescripción del Impuesto.
- Esta obligación se podrá cumplir por un tercero, que actuará en nombre y por cuenta del sujeto pasivo.
- Cuando el sujeto pasivo conserve por medios electrónicos las facturas, los justificantes contables, ... se deberá garantizar a la Administración tributaria tanto el acceso en línea a los mismos como su carga remota y utilización. Esta obligación será independiente del lugar de conservación.

A partir de la entrada en vigor del RRSIF, aquellos contribuyentes - no incluidos en el SII- que deleguen la obligación de expedir, entregar y conservar las facturas en un tercero, mantendrán su responsabilidad en relación con el cumplimiento de determinados requisitos.

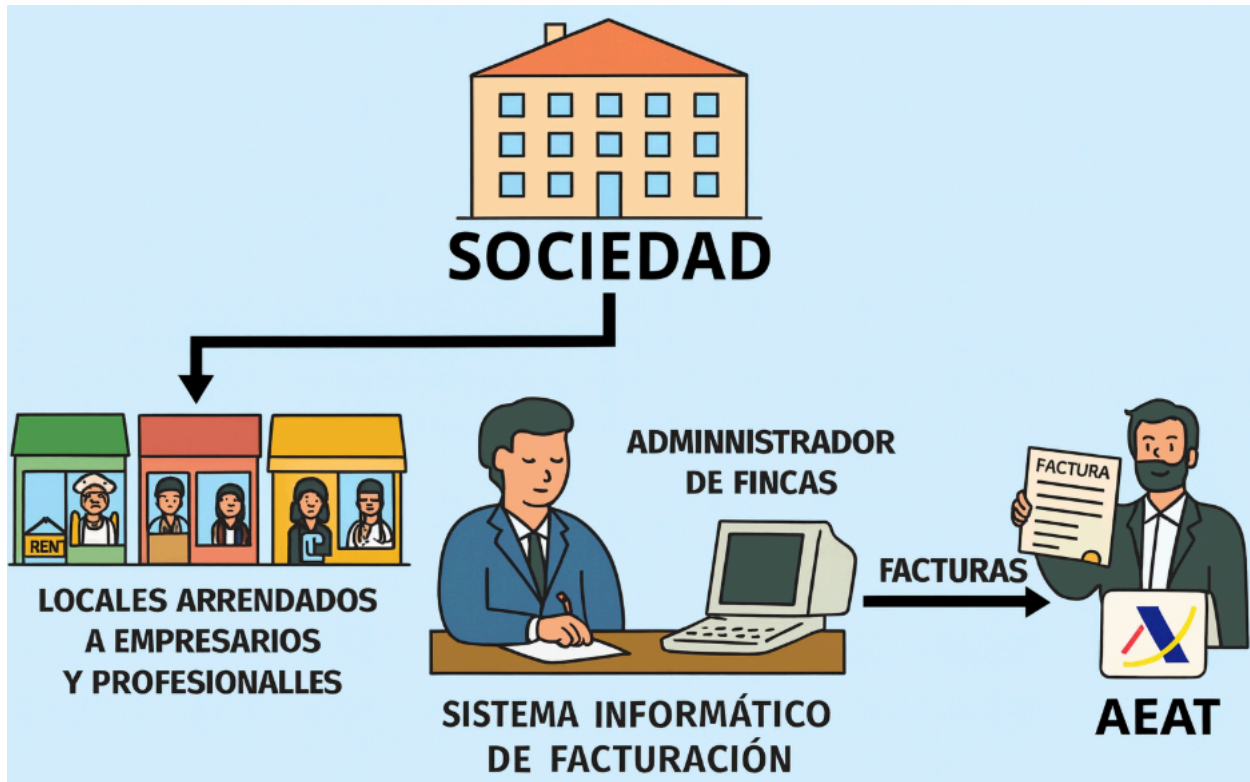
A continuación, analizamos, con un caso práctico los requisitos que deben cumplirse, para

- ➔ Delegación y apoderamiento a un tercero
- ➔ Emisión de la factura por un tercero. Contenido de la Factura
- ➔ Remisión de los registros de facturación
- ➔ Conservación de la facturas y llevanza de los Libros Registros de IVA

CASO PRÁCTICO:

Una SOCIEDAD posee varios locales arrendados a empresarios y profesionales.

Estos arrendamientos son gestionados por un Administrador de Fincas, que utiliza un Sistema Informático de Facturación (SIF) quien, previa autorización por la SOCIEDAD emitirá las facturas, las entregará a los clientes, y remitirá los registros de facturación "VERI*FACTU" a la AEAT



¿Puede el Administrador de Fincas emitir las facturas en nombre del arrendador utilizando un SIF?

Si, cuando se cumplan los requisitos de delegación:

Artículo 5.2 ROF, aprobado por el [Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre](#).

"... habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

- Deberá existir un **acuerdo entre el empresario o profesional** que realice las operaciones y el destinatario de éstas, por el que el primero autorice al segundo la expedición de las facturas correspondientes a dichas operaciones. Este acuerdo deberá suscribirse con carácter previo a la realización de las operaciones y **en él deberán especificarse aquéllas a las que se refiera.**
- Cada factura así expedida deberá ser objeto de un procedimiento de aceptación por parte del empresario o profesional que haya realizado la operación. Este procedimiento se ajustará a lo que determinen las partes.**
- El destinatario de las operaciones que proceda a la expedición de las facturas deberá remitir una copia al empresario o profesional que las realizó.
- Estas facturas serán expedidas en nombre y por cuenta del empresario o profesional que haya realizado las operaciones que en ellas se documentan."

Adicionalmente, el SiF del Administrador deberá garantizar la integridad, conservación durante el período prescripción, accesibilidad, legibilidad, trazabilidad e inalterabilidad de los registros de facturación y tener la capacidad de remitir por medios electrónicos a la Administración tributaria, de forma continuada, segura, correcta,

íntegra, automática, consecutiva, instantánea y fehaciente de los registros de facturación generados. Artículo 8 RRSIF, aprobado por el [Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre](#)

El SIF del Administrador deberá contar con un procedimiento de descarga, volcado y archivo seguro de los registros de facturación.



¿Tienen un contenido especial las facturas emitidas por el Administrador en nombre del arrendador?

Sí, en particular, en la factura se hará constar que la factura ha sido emitida por un tercero, incluyendo el NIF, nombre y apellidos, razón o denominación social completa del tercero que ostente la representación o el apoderamiento.

También será necesario cuando las facturas sean emitidas por terceros, exista una serie distinta.



serie será correlativa.

Artículo 10 RRSIF, aprobado por el [Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre](#)

1. El registro informático de facturación de alta incluirá la siguiente información:
c) Indicación de si la factura ha sido expedida por la propia persona o entidad que realiza las operaciones, por sus destinatarios o **por terceros**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación.

En su caso, número de identificación fiscal y nombre y apellidos, razón o denominación social completa del destinatario o tercero a que se refiere el artículo 6 de este Reglamento, que utilice algún sistema informático de los citados en el artículo 7 de este Reglamento.

d) El número y, en su caso, serie de la factura.

Artículo 6 ROF, aprobado por el [Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre](#).

1. Toda factura y sus copias contendrán los datos o requisitos que se citan a continuación, sin perjuicio de los que puedan resultar obligatorios a otros efectos y de la posibilidad de incluir cualesquiera otras menciones:

a) Número y, en su caso, serie. La numeración de las facturas dentro de cada

Se podrán expedir facturas mediante series separadas cuando existan razones que lo justifiquen y, entre otros supuestos, cuando el obligado a su expedición cuente con varios establecimientos desde los que efectúe sus operaciones y cuando el obligado a su expedición realice operaciones de distinta naturaleza.

No obstante, **será obligatoria, en todo caso, la expedición en series específicas de las facturas siguientes:**

1.º Las expedidas por los destinatarios de las operaciones o por terceros a que se refiere el artículo 5, para cada uno de los cuales deberá existir una serie distinta.

¿Puede el Administrador de Fincas utilizar un único SIF para cumplir los requisitos de facturación de diversos obligados tributarios?

Si. Siempre que los requisitos de facturación para cada obligado tributario se encuentren diferenciados y se cumplan por separado.

Artículo 2 [Orden HAC/1177/2024, de 17 de octubre](#).

En caso de que un mismo sistema informático pueda ser usado por varios obligados tributarios o por un mismo usuario para dar soporte a la facturación de varios obligados tributarios, se deberá comportar como si fueran sistemas informáticos independientes para cada obligado tributario gestionado y, en particular, en lo concerniente a los siguientes aspectos:

a) Deberá realizar de forma separada la gestión de los registros de facturación y, en su caso, de evento de cada obligado tributario, garantizando siempre las características indicadas en el artículo 8 del Reglamento para cada obligado tributario, de acuerdo con las especificaciones técnicas y funcionales de esta orden.

b) Deberá generar cadenas independientes de registros de facturación y, en su caso, de evento para cada obligado tributario, según se dispone en los artículos 7 y 9.

c) Deberá permitir el funcionamiento como sistema informático «VERI*FACTU» de forma independiente para cada obligado tributario.

d) Deberá visualizar, claramente y en todo momento, la información identificativa del obligado tributario al que corresponde la operativa que se está realizando en cada instante.

Además, **en el caso de que efectivamente esté soportando la facturación de más de un obligado tributario, independientemente del estado operativo en que se encuentren, bien sea de alta, de baja o cualquier otro, deberá indicarlo con algún mensaje explicativo que pueda ser consultado de forma rápida, fácil e intuitiva.**

¿Puede el Administrador de Fincas reemitir los registros de facturación a la AEAT

Si. La remisión podrá ser efectuada por el propio obligado tributario o por un tercero que actúe en su representación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 79 a 81 del RGAT

¿A quién corresponde el cumplimiento de las obligaciones de conservación de las facturas?

Podrán cumplirse por el Administrador de Fincas, pero en todo caso será responsable la SOCIEDAD.

Artículo 19.3 ROF, aprobado por el [Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre](#).

“Las obligaciones a las que se refiere el apartado anterior se podrán cumplir materialmente por un tercero, que actuará en todo caso en nombre y por cuenta del empresario o profesional o sujeto pasivo, el cual será, en cualquier caso, responsable del cumplimiento de todas las obligaciones que se establecen en este capítulo.”

Artículo 23 ROF, aprobado por el [Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre](#).

Cuando la obligación de conservación a que se refiere el artículo 19 se cumpla mediante la utilización de medios electrónicos se deberá garantizar a cualquier órgano de la Administración tributaria que esté realizando una actuación de comprobación de la situación tributaria del empresario o profesional o del sujeto pasivo el acceso en línea a los documentos conservados, así como su carga remota y utilización. El cumplimiento de esta obligación será independiente del lugar en el que se conserven los documentos.

¿A quién corresponde la llevanza de los Libros de IVA y su conservación?

La llevanza de los Libros Registro de IVA, **es independiente** de quién expida materialmente las facturas, y se encuentra regulada en los artículos 62 y 63 RIVA.

Cada empresa deberá incluir las facturas expedidas por todas las entregas de bienes y servicios prestados independientemente de quién haya expedido materialmente la factura, pudiendo ser la propia empresa, un tercero o el destinatario.