Verifactu: qué es, a quién afecta y cómo impacta en arrendadores y pequeños negocios

El Reglamento Verifactu (Real Decreto 1007/2023) desarrolla la obligación introducida en el artículo 29.2.j) de la Ley General Tributaria por la Ley 11/2021 ("Ley Antifraude") y establece los requisitos técnicos que deben cumplir los sistemas y programas informáticos de facturación (SIF). Es un proyecto distinto de la futura obligación general de facturación electrónica prevista en la Ley 18/2022 ("Crea y Crece"), que persigue objetivos diferentes y cuenta con su propio calendario.

Las fechas clave de implantación son las siguientes:

- 29 de julio de 2025: obligación ya vigente para los **fabricantes y comercializadores de software** de facturación.
- 1 de enero de 2026: inicio de la obligación para **contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades** que utilicen un SIF.
- 1 de julio de 2026: extensión al resto de contribuyentes que desarrollen **actividades económicas (IRPF, IRNR** con establecimiento permanente y entidades en atribución de rentas) **que utilicen un SIF**.

Qué se entiende por "sistema informático de facturación"

Se considera sistema informático de facturación el conjunto de hardware y software que permite, de forma integrada, introducir los datos de facturación, conservarlos (en el propio sistema, en soportes externos o mediante su envío a otros sistemas) y procesarlos para otros fines (contabilidad, libros registro, análisis, etc.).

No se entra en el ámbito de Verifactu cuando las facturas se elaboran en papel o en programas ofimáticos como Word o Excel siempre que se empleen únicamente para redactar, imprimir y archivar, sin reutilizar después esa información para ningún otro propósito. Ahora bien, si los datos introducidos en Word o Excel se exportan, enlazan o explotan posteriormente en otros sistemas (macros, BI, contabilidades, etc.), esa combinación puede calificarse como SIF y quedar sujeta al Reglamento, conforme aclara la guía de AEDAF y la doctrina técnica más reciente.

Sujetos obligados y exclusiones relevantes

El Reglamento Verifactu se aplica, siempre que se utilice un SIF y exista obligación de facturar, a:

- Contribuyentes del Impuesto sobre Sociedades (con exclusión de las entidades completamente exentas del artículo 9.1 LIS y aplicación limitada a las rentas sujetas y no exentas en las entidades parcialmente exentas).
- Contribuyentes del IRPF que desarrollen actividades económicas.
- Contribuyentes del IRNR con establecimiento permanente.
- Entidades en régimen de atribución de rentas que ejerzan actividades económicas.

Quedan fuera, entre otros supuestos:

- Contribuyentes que llevan sus libros de IVA mediante el SII (AEAT o ATC), con determinados matices cuando existen establecimientos permanentes en otros territorios.
- Operaciones incluidas en ciertos regímenes especiales (agrícola, recargo de equivalencia, simplificado) cuando no exista obligación de expedir factura.
- Operaciones realizadas a través de establecimientos permanentes situados en el extranjero.
- Sujetos con resolución expresa en vigor que les exima del cumplimiento del Reglamento.
- Operaciones para las que la normativa de facturación no impone la obligación de expedir factura.

En el ámbito del **alquiler inmobiliario**, la Agencia Tributaria ha precisado expresamente en sus preguntas frecuentes que una persona física dedicada al arrendamiento de viviendas y locales solo queda sometida al Reglamento cuando el arrendamiento constituya una **actividad económica** en el IRPF; esto exige contar, como mínimo, con una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa. Si el arrendamiento no alcanza la consideración de actividad económica y genera rendimientos del capital inmobiliario, el arrendador no entra en el ámbito subjetivo de Verifactu y, en consecuencia, no tiene obligación de adaptar sus sistemas informáticos de facturación. En cambio, en el caso de apartamentos turísticos con servicios complementarios propios de la industria hotelera, los rendimientos se califican como de actividad económica y las facturas emitidas en ese contexto sí se incluyen en el ámbito objetivo del Reglamento.

Obligaciones principales cuando aplica Verifactu

Para quienes sí están obligados y utilizan un SIF, el Reglamento introduce, entre otras, las siguientes obligaciones:

- Inclusión en las facturas (completas y simplificadas) de un **código QR** con determinados datos básicos (fecha, número y serie de la factura, NIF del emisor e importe total).
- Incorporación de la mención "Factura verificable en la sede electrónica de la AEAT" o "VERI*FACTU" únicamente cuando el sistema remite de forma voluntaria todos los registros de facturación a la AEAT (sistema Veri*factu o sistema público).
- Generación automática, de forma simultánea o inmediatamente anterior a la expedición de cada factura, de **registros informáticos de facturación** de alta (y, en su caso, de anulación) con huella e identificación mediante firma electrónica, de acuerdo con las especificaciones técnicas (sistema no Veri*factu).
- Posibilidad de optar por la **remisión automática** de todos los registros de facturación a la AEAT, con efectos en la verificación y control de las facturas emitidas.
- Presunción de autenticidad del origen e integridad del contenido de las facturas expedidas con un SIF que cumple Verifactu, a efectos del Reglamento de obligaciones de facturación.
- Facultad del receptor de la factura de remitir voluntariamente a la AEAT los datos contenidos en el QR y, cuando conste la mención "Factura verificable…" o "VERI*FACTU", de comprobar que esa factura ha sido efectivamente comunicada por el emisor.

Ámbito territorial y situaciones habituales en la práctica

El Reglamento Verifactu es aplicable en todo el territorio de régimen común, sin perjuicio de los regímenes forales y de las particularidades de Canarias, Ceuta y Melilla, donde debe coordinarse con la normativa del IGIC e IPSI. En la actualidad coexisten distintos sistemas: TicketBAI en el País Vasco, una futura regulación específica en Navarra y Verifactu en península y Baleares, así como en Canarias, Ceuta y Melilla con sus especialidades.

No se ven afectados por estas obligaciones quienes continúan facturando exclusivamente mediante talonarios manuales o mecanografiados sin apoyo de sistemas informáticos de facturación; lo mismo pasaría para quien emita factura utilizando únicamente Word o Excel, pero sin que dicha información se reporte a un SIF. En este supuesto, aunque el desarrollo legal

no lo contempla, recomendaríamos incluir la siguiente rúbrica: "*factura emitida sin utilizar Sistema Informático de Facturación*".

Por el contrario, las cajas registradoras o terminales de punto de venta (TPV) que generen facturas completas o simplificadas se consideran SIF y deben adaptarse o ser sustituidos por soluciones que cumplan el Reglamento.

El software no se homologa formalmente por la AEAT, pero los desarrolladores deben suscribir una declaración responsable visible en cada versión del programa, y cuando una empresa introduce modificaciones sustanciales en el circuito de emisión de facturas sobre un SIF de terceros pasa a ser considerada también desarrolladora, asumiendo las obligaciones correspondientes.

Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda que pueda plantearse al aplicar este criterio general a su caso concreto.