Gabinet Assessor Empresarial
Ausiàs Marc, 26 1º. 08010 Barcelona
Tel. 933 176 074 • Fax. 933 173 272
gae@gab-as.com • www.gab-as.com

APLICACION DEL TIPO REDUCIDO (10%) DE IVA EN LAS OBRAS DE RENOVACIÓN Y REPARACIÓN DE LA VIVIENDA DURANTE EL EJERICICIO 2013

La Agencia Estatal de la Administración Tributaria ha publicado en su Web una Nota por la que se aclara que el tipo aplicable, a partir de 1 de enero de 2013, de las obras de renovación y reparación de la vivienda será del 10%.

El Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, reformó la normativa del IVA, permitiendo la aplicación del tipo impositivo reducido para todo tipo de obras de renovación y reparación de la vivienda realizadas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012, además de ampliar, con vigencia indefinida, el concepto de rehabilitación estructural a efectos del impuesto, a través de una definición de obras análogas y conexas a las estructurales, que permite reducir los costes fiscales asociados a la actividad de rehabilitación.

Posteriormente, el Real Decreto-ley 20/2012 de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, derogó la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2010, de modo que a **partir del 1 de septiembre de 2012 (y, en principio, con vigencia indefinida**), **el tipo reducido continúa aplicándose a ejecuciones de obra "de renovación y reparación". Así lo ha aclarado la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) en una Nota publicada en su Web.**

Obras de rehabilitación, "análogas" o "conexas", en edificaciones

Para determinar si las **obras realizadas son de rehabilitación** y tributan al tipo reducido del 10 por ciento, deberán cumplirse dos requisitos:

1º) Que más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

A estos efectos, resultará necesario disponer de suficientes elementos de prueba que acrediten la verdadera naturaleza de las obras proyectadas, tales como, entre otros, dictámenes de profesionales específicamente habilitados para ello o el visado y, si procede, calificación del proyecto por parte de colegios profesionales.

2º) Si se cumple el primer requisito, el importe total de las obras totales debe exceder del 25% del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó

en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación), o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, descontando en ambos casos el valor del suelo.

Obras análogas a las de rehabilitación

a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Obras conexas a las de rehabilitación

Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
c) Las obras de rehabilitación energética. Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables

Obras de renovación y reparación de viviendas para uso particular

Cuando un proyecto de obras no pueda calificarse como de rehabilitación, las obras de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, tributarán al tipo reducido del 10% cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física (no actividad empresarial o profesional), y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso

particular. También cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios por las obras hechas en el edificio en el que se encuentre la vivienda.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

   Deben considerarse "materiales aportados" por el empresario o profesional que ejecuta las obras de renovación o reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, todos aquellos bienes corporales que, en ejecución de dichas obras, queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales.

Atención. Con esta modificación se extiende la aplicación del tipo reducido, hasta ahora limitado a las obras de albañilería, a todo tipo de obras de renovación y reparación, como, por ejemplo: fontanería, carpintería, electricidad, pintura, escayolistas, instalaciones y montajes…

En todo caso, el coste de los materiales aportados por el empresario o profesional que realice la obra, no puede exceder del 40% del coste total de la obra ya que la calificación de la ejecución de obra como prestación de servicios o como entrega de bienes es esencial para valorar la procedencia o no del tipo reducido.

Por ejemplo:

La colocación del suelo de una vivienda por 10.000 €, correspondiendo 3.000 € a materiales aportados por quien realiza la obra, tributa toda ella al tipo reducido.

Una obra por un importe total de 10.000 €, si los materiales aportados ascienden a 5.000 €., tributa, sin embargo, al tipo general.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Enero 2013
Dpto. Fiscal – Contable

GABINET ASSESSOR EMPRESARIAL, S.L.