



TIPO REDUCIDO DE IVA



Ante las diferentes consultas y dudas que ha suscitado la aplicación de los diferentes tipos de IVA, de acuerdo con la nueva normativa aprobada durante el año 2010, respecto a las obras de rehabilitación de fincas, así como de renovaciones y reparaciones en las mismas, y de las que ya informamos en su momento, hemos creído conveniente realizar un pequeño esquema para su clarificación.

1.- REHABILITACIÓN:

El artículo 91 de la actual ley de IVA, en su punto UNO 3) 1 establece que se gravaran a tipo reducido las siguientes operaciones:

“Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados. Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que, al menos el 50 por 100 de la superficie construida, se destine a dicha utilización.”

Hay que tener en cuenta que el concepto de rehabilitación está definido en la propia ley de IVA como aquella actuación que reúna los siguientes requisitos:

- 1) Que su **objeto principal** sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% del coste total del proyecto se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
- 2) Que el **coste total de las obras** a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquella durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

2.- RENOVACIÓN Y REPARACIÓN:

Por otro lado en el punto 15 del mismo artículo 91 UNO 2) se establece que irán a tipo reducido las siguientes prestaciones de servicios:

“Las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- *Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

- 2.- *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.*
- 3.- *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 33 por ciento de la base imponible de la operación.”*



Paseo de Gracia 27 3º 3ª, 08007 Barcelona
tel. 93 488 15 15 • fax 93 488 29 29
info@perez-pozo.com • www.perez-pozo.com

Por último y dentro de este segundo punto de Renovación y reparación se han generado muchas dudas sobre la aplicación del tipo reducido al mantenimiento de los ascensores. En este sentido hay que hacer mención a diferentes consultas emitidas por la Dirección General de Tributos:

La Consulta Vinculante AF1125-10 con fecha de 28 de septiembre del 2010 establece en su punto 3º que:

“Las operaciones objeto de consulta, denominadas como mantenimiento periódico de instalaciones eléctricas en edificios de viviendas, para la comunidad de propietarios de las mismas, consistente en la revisión periódica de dichas instalaciones para su conservación en condiciones operativas, y su reparación o la sustitución de los elementos averiados, mediante el pago de una cuota que suele comprender la mano de obra de dichas reparaciones, y donde las piezas sustituidas no están normalmente incluidas.

Se aplicará el tipo impositivo del 8 por ciento previsto en el artículo 91. uno 2.15º de la ley 37/1992 a aquellas ejecuciones de obra de mantenimiento y reparación, en los términos definidos anteriormente, que se realicen en edificios de viviendas cuya construcción o rehabilitación tengan más de dos años de antigüedad, cuando el coste de los materiales aportados no exceda del 33 por ciento de la base imponible de la operación, y tengan por destinatario a quien utiliza la vivienda para su uso particular o a una comunidad de propietarios.”

Por otro lado, con fecha 29 de diciembre de 2010 la consulta V2833-10 en sus puntos 3º y 4º establece:

“3º) Por otra parte, se considerarán incluidas dentro del concepto de renovación y reparación a que se refiere el artículo 91.uno.2.15º de la Ley 37/1992, la instalación de un ascensor en un edificio ya construido, tanto si trata de una sustitución de uno anterior o de una nueva instalación, así como su reparación y modernización. En particular, y por lo que se refiere a los temas planteados en la consulta, también se consideran obras de renovación y reparación, las de modificación del nivel al que llega un ascensor y las de sustitución de la maquinaria del mismo.

.../...

4º) Las obras con instalación de un ascensor, tanto si se trata de una nueva instalación como de una sustitución, modernización o reparación, comprenden no sólo la instalación propiamente dicha del citado elemento, sino también las actuaciones accesorias o complementarias necesarias para llevar a cabo dichas obras cuando el conjunto de las mismas se contrate globalmente con la empresa instaladora y ésta las realice en nombre propio para su cliente.

A estos efectos, se considerará que dichas actuaciones accesorias o complementarias no constituyen para la clientela un fin en sí mismo, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones de las obras con instalación del ascensor, modernización o reparación.

Además, debe considerarse que las obras propiamente dichas de instalación del ascensor y las referidas actuaciones accesorias o complementarias se encuentran tan estrechamente ligadas entre sí que, objetivamente, forman una sola operación económica indisoluble, cuyo desglose resultaría artificial.”

De todo lo anterior podemos concluir que al mantenimiento y reparación de ascensores le es aplicable el tipo reducido, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 91. UNO 2.15º.

3.- DESCUENTO DEL 2% EN LA DOMICILIACIÓN DEL I.B.I.:

De acuerdo con la modificación del artículo 118 de la Ordenanza Fiscal General del Ayuntamiento de Barcelona, para el año 2011 el descuento del 2% sobre el importe del IBI sólo será aplicable a personas físicas, dejando por tanto fuera de su aplicación al resto de sujetos pasivos.

Fuente: Col. Admnit. de Fines de Barcelona i Lleida

