

OBRAS DE RENOVACIÓN Y REPARACIÓN DE VIVIENDAS PARA USO PARTICULAR:

Desde el 14 de abril de 2010 y hasta el 31 de diciembre de 2012 se aplica el tipo reducido del 7 por ciento (8 por ciento desde el 1 de julio de 2010) a las ejecuciones de obra de renovación y reparación en edificios o a la parte de los mismos destinadas a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a. El destinatario sea una persona física que la destine a uso particular (no actividad empresarial o profesional). También cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios por las obras hechas en el edificio en el que se encuentre la vivienda.

b. La construcción o rehabilitación de la vivienda debe haber finalizado al menos dos años antes del inicio de las obras de renovación o reparación.

c. Quien realice las obras no debe aportar materiales cuyo coste supere el 33 por ciento de la base imponible de la operación.

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 la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible.

AMPLIACIÓN DEL CONCEPTO DE REHABILITACIÓN A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

El artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, amplía y concreta el concepto de rehabilitación a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), a través de una definición de obras análogas y conexas a las estructurales, con el objetivo de reducir los costes fiscales asociados a la actividad económica de rehabilitación.

Obras de rehabilitación de edificaciones

Desde el 14 de abril de 2010 y con vigencia indefinida, se amplía el concepto de rehabilitación, aplicándose el tipo reducido del 7 por ciento (8 por ciento desde 1 de julio de 2010) a las obras de rehabilitación de edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios (más del 50 por ciento de la edificación debe estar destinada a viviendas).

Para tener la consideración de rehabilitación, el coste de las obras debe exceder del 25 por ciento 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 del mercado, descontando en ambos casos el valor del suelo.

Adicionalmente, más del 50 por ciento de las ejecuciones de obra comprendidas en el proyecto deben consistir en la reconstrucción del inmueble y en la realización de obras análogas o conexas a aquéllas.

La nueva normativa define como **obras análogas** a las de rehabilitación:

- a. Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, garantizando 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.

Por su parte, son **obras conexas**:

- 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.

Es importante destacar que el coste de las obras conexas debe ser inferior a la suma de las de reconstrucción más las análogas, y quedan excluidas de dicho concepto las de mero acabado, ornato o mantenimiento o pintura de una fachada.

Nota en relación con los pagos anticipados recibidos antes del 14 de abril de 2010.

La aplicación del tipo impositivo reducido a las ejecuciones de obra que pasen a tener la condición de obras de rehabilitación, será procedente si el Impuesto se devenga a partir del 14 de abril de 2010, aun cuando se hayan recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha. Los sujetos pasivos deberán rectificar las cuotas repercutidas correspondientes a los pagos anticipados cuyo cobro se hubiera percibido con anterioridad al 14 de abril de 2010, aun cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde que tuvo lugar dicho cobro.

Entregas de edificaciones con posterioridad a la rehabilitación.

Las entregas de edificaciones rehabilitadas se tratan del mismo modo que las entregas de edificaciones nuevas, por lo que si se realizan por los empresarios o profesionales que han promovido su rehabilitación, se encontrarán sujetas y no exentas de IVA.

Por ello, las entregas de edificaciones o partes de las mismas que se consideren rehabilitadas de acuerdo con los nuevos criterios y que se efectúen desde el 14 de abril de 2010, se encontrarán sujetas y no exentas de IVA, aun cuando el promotor que haya realizado dicha rehabilitación haya exigido a los compradores pagos anticipados exentos de IVA, totales o parciales.

Al mismo tiempo, los empresarios o profesionales que realicen dichas entregas podrán deducir íntegramente las cuotas soportadas o satisfechas por los bienes y servicios utilizados directamente en la rehabilitación de las edificaciones a que afecten. En caso de que las citadas cuotas se hubieran deducido con anterioridad, aunque sea parcialmente, las deducciones

practicadas deberán regularizarse en la autoliquidación correspondiente al último periodo de liquidación de 2010.