

17/2012

L'ANY 2013 S'APLICARÀ EL TIPUS REDUÏT (10%) D'IVA A LES OBRES DE RENOVACIÓ I REPARACIÓ DE L'HABITATGE

L'Agència Estatal de l'Administració Tributària ha publicat en el seu Web una nota per la qual s'aclareix que el tipus aplicable, a partir de l'1 de gener de 2013, de les obres de renovació i reparació de l'habitatge serà del 10%.

Benvolgut/da client/a:

Com ja deu saber, el Reial decret llei 6/2010, de 9 d'abril, de mesures per a l'impuls de la recuperació econòmica i l'ocupació, va reformar la normativa de l'IVA, i permet l'aplicació del tipus impositiu reduït per a tot tipus d'obres de renovació i reparació de l'habitatge realitzat des del 14 d'abril de 2010 fins al 31 de desembre de 2012, a més d'ampliar, amb vigència indefinida, el concepte de rehabilitació estructural als efectes de l'impost, a través d'una definició d'obres anàlogues i connexes a les estructurals, que permet reduir els costos fiscals associats a l'activitat de rehabilitació.

Posteriorment, el Reial decret llei 20/2012 de 13 de juliol, de mesures per garantir l'estabilitat pressupostària i de foment de la competitivitat, derogà la redacció donada pel Reial decret llei 6/2010, de manera que a **partir de l'1 de setembre de 2012 (i, en principi, amb vigència indefinida), el tipus reduït s'aplica a execucions d'obra "de renovació i reparació". Així ho ha aclarit l'Agència Estatal de l'Administració Tributària (AEAT) en una nota publicada al seu Web.**

Obres de rehabilitació, "anàlogues" o "connexes", en edificacions

Per determinar si les **obres realitzades són de rehabilitació** i tributen al tipus reduït del 10 per cent, s'han de complir dos requisits:

1r) Que més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació es correspongui amb obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes o amb obres anàlogues o connexes a les de rehabilitació.

A aquests efectes, cal disposar de suficients elements de prova que acreditin la vertadera natura de les obres projectades, com per exemple, dictàmens de professionals específicament habilitats per a això o el visat i, si procedeix, qualificació del projecte per part de col·legis professionals.

2n) Si es compleix el primer requisit, l'import total de les obres totals ha d'excedir el 25% del preu d'adquisició de l'edificació (si es va efectuar en els dos

anys anteriors a l'inici de les obres de rehabilitació), o del valor de mercat de l'edificació abans de la seva rehabilitació, descomptant en ambdós casos el valor del sòl.

Obres anàlogues a les de rehabilitació

- a) Les d'adequació estructural que proporcionin a l'edificació condicions de seguretat constructiva, de manera que quedi garantida la seva estabilitat i resistència mecànica.
- b) Les de reforç o adequació de la fonamentació així com les que afectin o consisteixin en el tractament de pilars o forjats.
- c) Les d'ampliació de la superfície construïda, sobre i sota rasant.
- d) Les de reconstrucció de façanes i patis interiors.
- e) Les d'instal·lació d'elements elevadors, inclosos els destinats a salvar barreres arquitectòniques per al seu ús per discapacitats.

Obres connexes a les de rehabilitació

Es consideren obres connexes a les de rehabilitació les que se citen a continuació quan el seu cost total sigui inferior al derivat de les obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes i, si escau, de les obres anàlogues a aquestes, sempre que hi estiguin vinculades de forma indissociable i no consisteixin en el mer acabat o ornament de l'edificació ni en el simple manteniment o pintura de la façana:

- a) Les obres d'obra, lampisteria i fusteria.
- b) Les destinades a la millora i adequació de tancaments, instal·lacions elèctriques, aigua i climatització i protecció contra incendis.
- c) Les obres de rehabilitació energètica. Es consideraran obres de rehabilitació energètica les destinades a la millora del comportament energètic de les edificacions reduint la seva demanda energètica, a l'augment del rendiment dels sistemes i instal·lacions tèrmiques o a la incorporació d'equips que utilitzin fonts d'energia renovables

Obres de renovació i reparació d'habitatges per a ús particular

Quan un projecte d'obres no es pugui qualificar com de rehabilitació, les obres de renovació i reparació realitzades en edificis o en les seves parts destinats a habitatges, tributaran al tipus reduït del 10% quan es compleixin els requisits següents:

- a) Que el destinatari sigui persona física (no activitat empresarial o professional), i utilitzi l'habitatge a què es refereixen les obres per al seu ús particular. També quan el destinatari sigui una comunitat de propietaris per les obres fetes a l'edifici on es trobi l'habitatge.
- b) Que la construcció o rehabilitació de l'habitatge a què es refereixen les obres hagi conclòs almenys dos anys abans de l'inici de les darreres.
- c) Que la persona que realitzi les obres no porti materials per a la seva execució o, en el cas que els porti, el seu cost no excedeixi del 40 per cent de la base imposable de l'operació.

S'han de considerar “materials aportats” per l'empresari o professional que executa les obres de renovació o reparació realitzades en edificis o en les seves parts destinats a habitatges, tots aquells béns corporals que, en execució de les obres, quedin incorporats materialment a l'edifici, directament o prèvia la seva transformació, tals com els maons, pedres, calç, sorra, guix i altres materials.

Atenció. Amb aquesta modificació s'estén l'aplicació del tipus reduït, fins ara limitat a les obres d'obra, a tot tipus d'obres de renovació i reparació, com, per exemple: lampisteria, fusteria, electricitat, pintura, guixaires, instal·lacions i muntatges, etc.

En tot cas, el cost dels materials aportats per l'empresari o professional que realitzi l'obra, no pot excedir el 40% del cost total de l'obra ja que la qualificació de l'execució d'obra com a prestació de serveis o com entrega de béns és essencial per valorar la procedència o no del tipus reduït.

Per exemple:

La col·locació del sòl d'un habitatge per 10.000 €, corresponent 3.000 € a materials aportats per qui realitza l'obra, tributa tota ella al tipus reduït.

Una obra per un import total de 10.000 €, si els materials aportats ascendeixen a 5.000 €, tributa, no obstant això, al tipus general.

Es poden posar en contacte amb aquest despatx professional per qualsevol dubte o aclariment que puguin tenir respecte d'això.

Una salutació cordial,

BIGAS ASSESSORIA I GESTIO, SLP

Avisem expressament que la informació aquí recollida és de caràcter general i, abans d'aplicar qualsevol norma, s'ha de fer un estudi de cada cas en concret. A més a més s'ha de tenir en compte que determinats coeficients i límits que es mencionen de forma separada són els aplicables a Catalunya, que té capacitat normativa pròpia.