



Jael Sara Arias Pellicer. *Abogada.*

Letrada Asesora de la Cámara de la Propiedad Urbana de León

Aplicación del tipo reducido de IVA (10%) en obras

León, diciembre de 2014

Desde el 1 de septiembre de 2012 (fecha de efecto de las modificaciones previstas para el I.V.A. por Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad) el tipo reducido de IVA se aplica con vigencia indefinida a la actividad de rehabilitación de edificios y a obras de renovación y reparación de viviendas para uso particular.

La reforma permite reducir costes fiscales en obras de rehabilitación de edificios y de renovación y reparación de viviendas particulares.

Obras de rehabilitación en edificios completos

Tributan al tipo reducido de I.V.A. (10%) las obras realizadas en edificios cuando son consideradas de rehabilitación. Para ello han de cumplir dos requisitos, regulados en el artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido:

PRIMER REQUISITO, que las obras consistan en la reconstrucción del edificio, es decir, que más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación sean obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas u obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

SEGUNDO REQUISITO, que el coste total de las obras de reconstrucción exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento del inicio de las obras.

¿Qué quiere decir la ley cuando habla de obras análogas o conexas?

Introduciendo estos dos conceptos se pretende ampliar el margen de aplicación del tipo reducido de I.V.A. Ello quiere decir que no sólo aquellas obras consistentes en rehabilitación integral estrictamente considerada pueden beneficiarse, sino que es posible aplicar el tipo reducido de I.V.A. en las siguientes obras consideradas como análogas o conexas.

Obras **análogas** a las de rehabilitación son las siguientes:

- 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 son aquellas cuyo coste total es inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas, y aquellas obras que estén vinculadas a estas de forma inseparable pero que no consistan en el mero acabado u ornato del edificio ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada. Se consideran 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. Son 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

Tributan al tipo reducido de I.V.A. (10%) las obras cuyo proyecto de obra no puede calificarse de rehabilitación. Son, por tanto, obras de renovación y reparación aquellas realizadas en edificios o parte de los mismos destinados a vivienda cuando cumplen los siguientes requisitos:

a) 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.

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.

Se entiende por materiales aportados por el empresario o profesional que realiza las obras todos aquellos que quedan incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales necesarios para llevar a cabo las correspondientes actuaciones de renovación y reparación, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros. Es decir, con este requisito se pretende diferenciar entre si procede o no la aplicación del tipo reducido de I.V.A. valorando si estamos ante una prestación de servicios o ante una entrega de bienes.

Sobra decir, por tanto, que todos aquellos medios de producción (maquinaria, herramientas, etc.) de los que se vale el profesional para llevar a cabo las obras y que no quedan incorporados materialmente al edificio no tienen la consideración de materiales aportados.

