

Circular 5.2024. Marzo

OBRAS DE RENOVACION Y REPARACION DE VIVIENDAS PARA USO PARTICULAR.

Estas obras de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, tributarán al tipo reducido del **10 por ciento de IVA** 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.

La aplicación del tipo reducido, no se limita a las obras de albañilería, comprende todo tipo de obras de renovación y reparación, como, por ejemplo: fontanería, carpintería, electricidad, pintura, escayolistas, instalaciones y montajes..., las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios; y las de rehabilitación energética.

En todo caso, el coste de los materiales aportados por el empresario o profesional que realice la obra, no puede exceder del 40 por ciento del coste total de la obra.

Por ejemplo, en el supuesto de colocación del suelo de una vivienda presupuestado en 10.000 €, siendo un coste de 3.000 € el valor de los materiales aportados por el contratista, tributará toda ella al tipo reducido.

TIPO DE IVA APLICABLE A LA EJECUCION DE OBRA DE CONSTRUCCION O REHABILITACION DE VIVIENDA.

Pueden tributar al tipo reducido de IVA del 10%, pero deben reunirse los siguientes requisitos:

- Deben consistir en un Contrato de Obras o de ejecución de obra, es decir aquel por el que el empresario contratista se obliga a ejecutar una obra en beneficio del propietario o promotor a cambio de un precio.
- Que este Contrato sea concertado directamente con el promotor de la edificación y no con otro contratista. En consecuencia dicho tipo reducido no resulta aplicable a las subcontrataciones.

- Que las ejecuciones de obra tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificios destinados fundamentalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, instalaciones y servicios.
- Se consideran obras de rehabilitación de edificaciones las que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando 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. Asimismo que el coste total de las obras 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 descuenta del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.
- Se consideran obras análogas a las de rehabilitación las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica; las de refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados; las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante; las de reconstrucción de fachadas y patios interiores; y las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por personas con discapacidad.
- Son obras conexas a las de rehabilitación las que 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; pueden estar vinculadas a las de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas 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.

En estos casos se produce lo que se denomina la "inversión del sujeto pasivo", y es el promotor el que debe auto repercutirse el IVA, declarando un mayor IVA repercutido y, a la vez (en la medida en que pueda deducirse el impuesto que soporta), un mayor IVA deducible. Al tratarse del mismo importe y compensarse estas partidas, el efecto final para él es neutro. A estos efectos, la empresa constructora, que emite la factura sin IVA, debe hacer constar en ella la mención "inversión del sujeto pasivo" (Reglamento Facturación, art. 6.1.m).

Si el promotor de las obras de construcción o rehabilitación de inmuebles (o de urbanización) es un particular, una comunidad de propietarios o una administración pública, la empresa constructora que lleve a cabo las obras sí que deberá repercutir IVA.