

Nueva Consulta Ver Consulta
comunidad propietarios
Anterior Siguiente

NUM-CONSULTA V3339-15

ORGANO SG de Impuestos sobre el Consumo

FECHA-SALIDA 28/10/2015

NORMATIVA Ley 37/1992 art. 91-Uno-2-10

DESCRIPCION-HECHOS La consultante es una Comunidad de Propietarios que pretende realizar obras de reparación y conservación -pintura y reparación de patios y fachada, saneamiento de balcones, reparaciones de cuartos comunes, etc.- en una finca compuesta por viviendas, algunas de las cuales se encuentran arrendadas, y un bajo dedicado a local de negocio. Los materiales aportados por la empresa que llevará los trabajos no alcanzarán el 40 por ciento de la base imponible y han pasado más de dos años desde su construcción o rehabilitación.

CUESTION-PLANTEADA Si los trabajos anteriores se someten al tipo reducido del 10 por ciento. Si la Comunidad de Propietarios ha de emitir certificado al proveedor del servicio y cuál sería su contenido.

CONTESTACION-COMPLETA 1.- Según el artículo 90 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), "el Impuesto se exigirá al tipo del 21 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente." Por su parte, el número 10º del apartado 2 del artículo 91.Uno de la misma Ley dispone que se aplicará el tipo reducido del 10 por ciento a las operaciones siguientes:

"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:

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."

El límite respecto de los materiales empleados, y la consideración como parte importante del valor del servicio suministrado se ha de conectar necesariamente con el artículo 8.Dos de la Ley 37/1992, según el cual se calificarán como entrega de bienes las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, en el sentido del artículo 6 de dicha Ley, cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de los mismos exceda del 40 por 100 de la base imponible. En consecuencia, si supera ese límite, la ejecución de obra de renovación o reparación tendrá la calificación de entrega de bienes y, por consiguiente, tributará al tipo general del 21 por ciento.

2.- De acuerdo con lo expuesto, este Centro Directivo le informa de lo siguiente:

Se considerarán incluidas dentro del concepto de renovación y reparación a que se refiere el artículo 91.uno.2.10º de la Ley 37/1992, tributando al tipo impositivo del 10 por ciento previsto en el artículo 91.Uno.2.10º de la Ley 37/1992, las ejecuciones de obra de

pintura y reparación de patios y fachada, saneamiento de balcones, reparaciones de cuartos comunes en un edificio de viviendas siempre que se cumplan las condiciones indicadas por el citado precepto, en concreto, según la norma citada y la doctrina de este Centro Directivo, dichos trabajos deberán tener por destinatario:

- A una persona física que no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda para su uso particular, o bien,

- Una comunidad de propietarios mayoritariamente compuesta por viviendas. A estos efectos, se entenderá que una comunidad se destina a vivienda cuando al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha finalidad.

A lo anterior habrá que sumar el requisito de que el coste de los materiales aportados no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación y que hayan transcurrido al menos dos años desde la rehabilitación o construcción de la edificación.

Si se cumplen las condiciones señaladas anteriormente, se aplicará a dichas obras el tipo impositivo del 10 por ciento previsto en el artículo 91.Uno.2 número 10º de la Ley 37/1992.

En todo caso, como se ha indicado, el coste de los materiales aportados, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, no debe exceder del 40 por ciento de la base imponible de la operación. Si se supera dicho límite, la ejecución de obra de renovación o reparación tendrá la calificación de entrega de bienes y, por consiguiente, tributará, toda ella, al tipo general del Impuesto del 21 por ciento. A estos efectos, no resultaría ajustado a Derecho diferenciar, dentro de una misma ejecución de obra calificada globalmente como de entrega de bienes, la parte correspondiente al servicio que lleve consigo con el objetivo de forzar la tributación de esa parte al tipo reducido del Impuesto.

En este sentido, los materiales que deben computarse para determinar si una operación tiene la consideración de entrega de bienes o de prestación de servicios serán todos los necesarios para llevar cabo las obras de renovación o reparación correspondientes, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros.

No tendrán la referida consideración de "materiales aportados" aquellos bienes utilizados como medios de producción por el empresario que lleve a cabo las operaciones de renovación o reparación, que no se incorporan materialmente al edificio al que la obra se refiere, tales como maquinaria, herramientas, etc. En particular, no tendrán la referida consideración de "materiales aportados" los andamios que el empresario que ejecuta la obra utiliza para la realización de la misma.

3.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre (BOE de 31 de diciembre):

"A efectos de lo previsto en el artículo 91, apartado uno.2, número 10.º de la Ley del Impuesto, las circunstancias de que el destinatario no actúa como empresario o profesional, utiliza la vivienda para uso particular y que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras, podrán acreditarse mediante una declaración escrita firmada por el destinatario de las obras dirigida al sujeto pasivo, en la que aquél haga constar, bajo su responsabilidad, las circunstancias indicadas anteriormente."

De este modo, como se hace constar en el artículo transcrito, la aplicación del tipo reducido del 10 por ciento sobre los trabajos exige que la comunidad de propietarios, en su condición de destinataria de los servicios, haya de emitir el correspondiente certificado con el contenido antedicho.

4.- Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.