

Nueva Consulta Ver Consulta  
*comunidad propietarios*  
Siguiente

**Nº. CONSULTA** 0136-03

**ORGANO** SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

**FECHA SALIDA** 31/01/2003

**NORMATIVA** Ley 37/1992, Art. 88

**DESCRIPCION** La Comunidad de Propietarios consultante se encuentra rehabilitando el edificio como consecuencia de una Inspección Técnica de Edificios desfavorable.  
Para ello ha contratado las obras de rehabilitación con una empresa constructora.  
Que en relación con dichas obras un copropietario, que desarrolla una actividad económica en un local de su propiedad, desea que se le facturen directamente la parte proporcional de las obras que le corresponde satisfacer, para poder deducirse dichos gastos en sus declaraciones de IRPF e IVA.

**CUESTION** A nombre de quién debe emitirse la factura de las citadas obras.

**CONTESTACION** La factura de las obras debe emitirse al destinatario de las operaciones realizadas. A este respecto, se debe considerar destinatario de las operaciones aquél para quien el empresario o profesional realiza la entrega de bienes o prestación de servicios gravada por el Impuesto sobre el Valor Añadido y que ocupa la posición de acreedor en la obligación (relación jurídica) en la que el referido empresario o profesional es deudor y de la que la citada entrega o servicio constituye la prestación.  
Cabe recordar que, según el concepto generalmente admitido por la doctrina, por obligación debe entenderse el vínculo jurídico que liga a dos (o más) personas, en virtud del cual una de ellas (deudor) queda sujeta a realizar una prestación (un cierto comportamiento) a favor de la otra (acreedor), correspondiendo a este último el correspondiente poder (derecho de crédito) para pretender tal prestación.  
Según doctrina de esta Dirección General, cuando no resulte con claridad de los contratos suscritos, se considerará que las operaciones gravadas se realizan para quienes, con arreglo a derecho, están obligados frente al sujeto pasivo a efectuar el pago de la contraprestación de las mismas (Resolución de 23 de diciembre de 1986; Boletín Oficial del Estado del 31 de enero de 1987).  
Pues bien, de acuerdo con lo expuesto, en el presente caso debe entenderse como destinatario de las obras de rehabilitación a la Comunidad de Propietarios, cuya identificación debe consignarse en la correspondiente factura, al ser la persona o entidad obligada frente al sujeto pasivo que realiza dichas obras a efectuar el pago de la contraprestación de las mismas, con independencia, en cualquier caso, de quien sea la persona o entidad que efectúe el pago material, siendo este destinatario el que tendría derecho, en su caso, a deducir las cuotas del soportadas del Impuesto sobre el Valor Añadido.  
Por lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, los copropietarios de la Comunidad consultante podrán aplicar en este Impuesto las minoraciones o deducciones que les pudiesen corresponder en función de la parte proporcional de las obras de rehabilitación que hayan satisfecho de acuerdo a su cuota de participación en el inmueble.  
Estas minoraciones o deducciones podrán justificarse con los recibos de las obras repercutidos por la Comunidad y los documentos que justifiquen las obras de rehabilitación del edificio.  
Lo que comunico a Vd. con el alcance y efectos previstos en el apartado 2 del artículo 107 de la Ley General Tributaria.