

C/ Pare Roca, 6  
17800 OLOT  
Tel. 972 26 01 74  
Fax 972 26 75 04  
E-mail: administracio@gestoriacastells.com

5/2010

Olot, 24 de maig de 2010

**MODIFICACIONS INTRODUIDES A L'IVA PER EL REAL DECRET LLEI  
6/2010 EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ DE VIVENDES**

L'article 2 del Real Decret Llei 6/2010, de mesures per a l' impuls de la recuperació econòmica i de l'ocupació, introdueix modificacions a l' IVA destinades a impulsar l'activitat de la rehabilitació de vivendes:

- Des de 14.4.2010 les execucions d'obra que tinguin per objecte la construcció o rehabilitació d'una edificació es consideraran entregues de béns quan l'empresari que executi l'obra aportï una part dels materials utilitzats, sempre que el cost dels mateixos excedeixi del 33% de la base imposable (fins ara el cost havia d'excedir del 20%).
- Redueix el tipus de gravamen aplicable a les obres de renovació i reparació de vivendes particulars realitzades fins el 31.12.2012

Des de 14.4.2010 s'aplica el tipus reduït del 7% (8% des de 1.7.2010) a les execucions d'obra de renovació i reparació realitzades a edificis o parts dels mateixos destinades a vivendes, quan compleixin els següents requisits:

- Que el destinatari sigui una persona física (no actuï com empresari o professional), i utilitzi la vivenda que es realitzen les obres de renovació i reparació per l'ús particular. També s'inclou les citades execucions d'obra quan el seu destinatari sigui una comunitat de propietaris.
- Que la construcció o rehabilitació de la vivenda haurà d'haver finalitzat almenys dos anys abans de l' inici de les obres de renovació o reparació.
- Que la persona que realitza les obres no aportï materials per a la seva execució que el seu cost superi el 33% de la base imposable de la operació.

Per tant, estén l'aplicació del tipus reduït del 7%, fins ara limitat a les obres de paleta, a tot tipus d'obres de renovació i reparació, com per exemple: fontaneria, fusteria, electricitat, pintura, guixaires, instal·lacions i muntatges.

*Es recomana que a la factura hi consti el cost dels materials aportats o que es compleixi el requisit de que el cost dels materials aportats no excedeixi del 33% de la base imposable.*

Així mateix, l'Ordre EHA/1059/2010 rebaixa els mòduls relatius al règim simplificat de l' IVA, amb l'objectiu de reflexar la reducció del tipus impositiu als empresaris o professionals que desenvolupin les activitats amb la renovació i reparació de vivendes particulars:

504.1. Instal·lacions i muntatges (excepte fontaneria, fred, calor i condicionament d'aire)

504.2 i 3. Instal·lacions de fontaneria, fred, calor i condicionament d'aire.

504.4, 5, 6, 7 i 8

Instal·lacions de parallamps i similars.

Muntatge i instal·lació de cuines de tot tipus i classe, amb tots els seus accessoris.

Muntatge i instal·lació d'aparells elevadors de qualsevol classe i tipus.

Instal·lacions telefòniques, telegràfiques sense fils i de televisió, en edificis i construccions de qualsevol classe.

Muntatges metàl·lics i instal·lacions industrials completes, sense vendre ni aportar la maquinària ni els elements objecte de la instal·lació o muntatge.

501.1, 2, 3, 4. Revestiment, paviments i col·locació d'aïllaments.

505.5. Fusteria i ferreteria.

505.6. Pintura de qualsevol tipus i classe i revestiments amb paper, teixit o plàstics, i finalització i decoració d'edificis i locals.

505.7. Treballs amb guix i decoració d'edificis i locals.

- Concreció concepte d'obres rehabilitació d'edificacions a efectes de l' IVA, a través d'una definició d'obres anàlogues i connexes a les estructurals, amb l'objectiu de reduir els costos fiscals associats a l'activitat econòmica de rehabilitació.

La definició més detallada i àmplia del concepte de rehabilitació incideix en el tipus impositiu aplicable a les execucions d'obra que es considerin obres de rehabilitació amb l'aplicació del nou concepte de rehabilitació.

És a dir, des de 14.4.2010 l'ampliació del concepte de rehabilitació, permet aplicar el tipus reduït del 7% (8% des de 1.7.2010) a les obres de rehabilitació d'edificacions destinades principalment a vivendes, inclosos els locals, annexes, garatges, instal·lacions i serveis complementaris, sempre que més del 50% de l'edificació estigui destinada a vivendes.

Per tenir la consideració d'obres de rehabilitació d'edificacions, el cost de les obres a que es refereix el projecte ha d'excedir del 25% del preu d'adquisició de l'edificació, si es va efectuar als dos anys anteriors a l' inici de les obres de rehabilitació o del valor del mercat que tingués l'edificació o part de la mateixa en el moment de l' inici de l'obra de rehabilitació, descomptant en ambdós casos la part proporcional corresponent al sòl.

A més, l'objecte principal ha de ser la "reconstrucció", entenent-se complert aquest requisit quan més del 50% del cost total del projecte de rehabilitació correspongui a obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes o amb obres anàlogues o connexes a aquelles.

La nova normativa defineix com obres anàlogues a les de rehabilitació:

- Les d'adequació estructural que proporcionin a l'edificació condicions de seguretat constructiva garantint la seva estabilitat i resistència mecànica.
- Les de reforç o adequació de la cimentació, així com les que afecten o consisteixen en el tractament de pilar o forjats.
- Les d'ampliació de la superfície construïda, sobre i sota resant.
- Les de reconstrucció de façanes i patis interiors.
- Les d'instal·lació d'elements elevadors, inclosos els destinats a salvar barreres arquitectòniques per l'ús a discapacitats.

La nova normativa defineix obres connexes a les de rehabilitació:

- Les obres de paleta, fontaneria i fusteria.
- Les destinades a la millora i adequació de tancaments, instal·lacions elèctriques, aigua i climatització i protecció contra incendis.

- Les obres de rehabilitació energètica.

El cost de les obres connexes ha de ser inferior al derivat de les obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes i, a les obres anàlogues a aquestes, sempre que estiguin vinculades a elles de forma indissociable i no consisteixin amb l'acabat i ornament de l'edificació ni en el simple manteniment o pintura de la façana.

**Obres que passen a tenir la consideració d'obres de rehabilitació:**

L'aplicació del tipus impositiu reduït a les execucions d'obra que passin a tenir la condició d'obres de rehabilitació, no tinguent-la amb anterioritat, serà procedent si l'IVA corresponent a aquestes obres es reporta a partir del 14.4.2010, tot hi que s'hagin rebut pagaments a compte, totals o parcials, abans del 14.4.2010. Els subjectes passius hauran de rectificar les quotes repercutides corresponents als pagaments a compte dels cobraments percebuts amb anterioritat al 14.4.2010, tot hi que haguessin transcorregut més de 4 anys des de que va tenir lloc el cobrament.

**Aplicació del nou concepte de rehabilitació a les entregues d'edificacions:**

El concepte de rehabilitació és important per qualificar la transmissió d'una edificació rehabilitada en primera o segona transmissió d'edificacions.

La primera transmissió d'una edificació després de ser rehabilitada és una operació subjecte a IVA, i per tant l'IVA suportat a la rehabilitació serà deduïble.

El nou concepte de rehabilitació, serà aplicable a les entregues d'edificacions o parts de les mateixes que passin a tenir la condició de primeres entregues i es produeixin (devenguin), a partir del 14.4.2010, amb independència de que s'hagin rebut pagaments anticipats, totals o parcial, amb anterioritat a la data.

Els empresaris o professionals que realitzin entregues d'edificacions rehabilitades, segons el nou concepte, podran deduir íntegrament les quotes suportades o satisfetes pels bens i serveis utilitzats directament a la rehabilitació. El dret a la deducció d'aquestes quotes naixerà el dia 14.4.2010. En cas de que les citades quotes s'haguessin deduït amb anterioritat, encara que sigui parcialment, els empresaris o professionals hauran de regularitzar les deduccions practicades a la declaració-liquidació corresponent a l'últim període de liquidació de 2010.

Per a qualsevol dubte o aclariment poden contactar amb el nostre despatx.

Atentament,

GESTORIA CASTELLS, SL