



PREGUNTAS FRECUENTES

1) ¿A qué tipo de obras, distintas a las de rehabilitación, es aplicable el tipo impositivo reducido de IVA?

Hasta el 13/04/2010 se aplicaba el tipo reducido si se trataba de ejecuciones de obra de albañilería y no de otro tipo.

Desde el 14/04/2010 y, en principio, con vigencia indefinida (Real Decreto-ley 20/2012), se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas. En este concepto se pueden incluir las obras de albañilería, fontanería, electricidad, pintura, carpintería, etc.

2) ¿Qué se entiende por “materiales aportados” en obras de renovación y reparación?

Todos aquellos bienes corporales que, en ejecución de dichas obras, queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales que sean necesarios para llevar a cabo las correspondientes actuaciones de renovación o reforma, 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.

3) ¿Cómo se aplica el requisito referido al coste de materiales en el caso de obras de renovación y reparación?

Quien realice las obras no debe aportar materiales cuyo coste supere el 40 por ciento de la base imponible de la operación. Por ejemplo:

La colocación del suelo de una vivienda por 10.000 €, correspondiendo 3.000 € a materiales aportados por quien realiza la obra, tributa toda ella al 10 por ciento de IVA.

Una obra por un importe total de 10.000 €, si los materiales aportados ascienden a 5.000 €, tributa, sin embargo, al tipo general del 21 por ciento de IVA.

En la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de no exceder del 40% de la base imponible.

Dentro de una misma ejecución de obra, calificada globalmente como entrega de bienes, no podrá diferenciarse la parte correspondiente al servicio que lleve consigo con el objetivo de forzar la tributación de esa parte al tipo del 10 por ciento. En el segundo ejemplo planteado, no cabría facturar por separado una entrega de materiales de 5.000 € aplicando el 21 por ciento y una prestación de servicios de 5.000 € a un tipo del 10 por ciento.

4) ¿Es aplicable el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a los servicios de reparación de viviendas aseguradas?

Tributarán al 10 por ciento cuando el asegurado que utiliza la vivienda para uso particular, o la comunidad de propietarios, contratan directamente con la empresa de reparaciones quedando obligados frente a la misma a efectuar el pago.

Por el contrario, tributarán al 21 por ciento cuando la compañía de seguros sea la destinataria jurídica de las reparaciones, y por consiguiente, quien conste como tal en las correspondientes facturas.



5) ¿Cuál es el tipo impositivo aplicable en las reparaciones de una vivienda alquilada efectuadas por el propietario?

Se aplica un 21 por ciento de IVA pues el propietario, destinatario de los servicios de reparación, destina la vivienda al arrendamiento no al uso particular.

6) ¿Se aplica el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a los servicios de mantenimiento de ascensores, calderas o instalaciones eléctricas en comunidades de propietarios?

No. El tipo reducido se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación. El mantenimiento de instalaciones no tiene la consideración de ejecución de obra, por lo que el tipo impositivo aplicable a estas operaciones será el 21 por ciento.

7) ¿Se aplica el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a las obras de reparación o renovación de piscinas en viviendas o en comunidades de propietarios?

No. Las piscinas no se consideran edificios o partes de los mismos destinados a vivienda. El tipo impositivo aplicable será el 21 por ciento.

8) ¿Es aplicable el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a la instalación de calefacción y el doble acristalamiento de la vivienda?

No, ya que lo normal en estos casos será que la aportación de materiales supere el límite del 40 por ciento del coste total de la obra, por lo que tributará al tipo general del impuesto del 21 por ciento.

9) La instalación de un sistema de recepción, amplificación y distribución de la señal de televisión digital, o de telefonía o accesos a Internet en un edificio o sus viviendas ¿tiene la consideración de obras de renovación o reparación a efectos de la aplicación del tipo reducido?

Las obras de instalación de sistemas o equipos de control o telecomunicaciones pueden incluirse dentro de las de reparación o renovación de edificios.

Sin embargo, para la aplicación del tipo reducido el coste de los "materiales aportados" por el empresario o profesional que ejecute estas obras, y que deben quedar incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, no puede exceder del 40 por ciento del coste total de la obra.

En este caso, en el que se instalan equipos de telecomunicaciones, parece lógico presumir que su coste será muy superior al límite señalado, por lo que el tipo impositivo aplicable será del 21 por ciento.

10) La instalación de un ascensor en un edificio de viviendas ¿se considera obra de rehabilitación?

Sí, se les aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA siempre y cuando formen parte de un proyecto global de rehabilitación cuyo coste exceda del 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo.



11) ¿Qué elementos se deben computar para calcular el coste global de unas obras de rehabilitación?

Se considerará coste total de las obras o coste total del proyecto de rehabilitación el importe total, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, que soporte el promotor como consecuencia de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que se deriven de la rehabilitación, incluidos los servicios que le sean prestados por el personal técnico que dirija las obras. Dentro del concepto de coste total del proyecto de rehabilitación también se incluirá el de la licencia de obras que resulte preceptiva al efecto.

12) ¿Es aplicable el tipo impositivo del 10 por ciento de IVA a las obras realizadas para comunidades de propietarios consistentes en la sustitución de calderas que emplean como combustible gasoil o carbón a otras de gas natural?

No, ya que es evidente que el coste de los materiales aportados por el empresario o profesional que realice la obra superará el 40 por ciento del coste total. Al superar dicho límite, la ejecución de obra de renovación o reparación tendrá la calificación de entrega de bienes y, por consiguiente, tributará al tipo general del Impuesto del 21 por ciento.

No obstante, sería aplicable el tipo impositivo del 10 por ciento si la sustitución de calderas formara parte de una obra global de rehabilitación del edificio cuyo coste exceda del 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo.

13) ¿Sería aplicable el tipo impositivo reducido a la ejecución de determinadas obras que una entidad religiosa va a contratar para un edificio de su propiedad destinado en parte a residencia permanente de religiosas de la congregación y, en parte a residencia de ancianos?

Si, si el proyecto de rehabilitación del edificio existente, destinado en parte a residencia de la congregación religiosa y en parte a residencia de ancianos, puede calificarse como de rehabilitación.

No obstante, si el proyecto de obras no pudiera calificarse como de rehabilitación, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Tributos, según la cual las casas residenciales para religiosos (conventos) así como las residencias de ancianos tienen la consideración de viviendas, también son acreedoras de la aplicación del tipo reducido en cuanto a las ejecuciones de obra de renovación o reparación que se realicen en dichos edificios, siempre que el coste de los materiales aportados por quien realice las obras, no supere el 40 por ciento del coste total de las mismas.