

## “EL IVA EN LAS REHABILITACIONES”

Recientemente se han producido determinados cambios en el IVA a raíz de la publicación del “Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo”.

El principal cambio introducido afecta al porcentaje de tributación en el IVA de las **obras de mejora y rehabilitación**, que pasa del 16% al tipo reducido del **7%** a partir del 14 de abril de 2010 (el 8% a partir del 1 de julio de 2010).

### Tipo impositivo reducido

Se aplica el tipo impositivo reducido a las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o parte de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) 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. También se entenderán las ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una **comunidad de propietarios** (novedad).
- 2) 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.
- 3) Que la persona que realice las obras NO aporte materiales para su ejecución o, en el caso que los aporte, su coste **no exceda del 33%** (antes el 20%) de la base imponible de la operación.

### Concepto de rehabilitación

A los efectos del IVA, son obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan los siguientes requisitos:

- 1) 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.
- 2) Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla 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 descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando 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, siempre que estén vinculadas a ellas 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:

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c) Las obras de rehabilitación energética.

Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

### **¿Desde cuándo se aplica el tipo reducido?**

Se aplica desde el **14 de abril de 2010**.

¿Qué ocurre con el IVA de las obras de rehabilitación en marcha al 14 de abril? En la medida en que la entrega de la obra se realice en esa fecha o con posterioridad y se hubieran recibido pagos anticipados al 16%, deberán rectificarse las cuotas repercutidas, abonando las facturas anteriores y emitiéndolas al nuevo tipo reducido del 7% (8% a partir del 1 de julio de 2010).

### **¿Hasta cuándo se aplica el tipo impositivo reducido?**

Se aplica para las obras de mejora y rehabilitación realizadas hasta el **31 de diciembre de 2012**, por lo que claramente se trata de una medida temporal.