CIRCULAR MARZO 2019/16

Tipo de IVA aplicable en ejecución obra: renovación parcial vivienda.

Debido a la trascendencia que puede tener en el desempeño profesional, traemos una consulta tributaria, publicada en la Base de Datos de la AEAT: INFORMA, publicada recientemente y muy útil para los intermediarios inmobiliarios, promotores, empresas de construcción y administradores de inmuebles.

La cuestión que se plantea versa sobre el **tipo aplicable a las obras de renovación parcial de albañilería, saneamiento y fontanería, electricidad y pintura de una vivienda para su propietario, persona física, en la que el coste de los materiales empleados es inferior al 40% de la base imponible de la operación**.

Transcribimos la contestación dada por la AEAT, por lo clara y concisa que resulta:

"Las obras objeto de consulta, si bien podrían tributar a tipo reducido dentro del marco global de unas obras de rehabilitación, no pueden calificarse por sí solas como obras de rehabilitación por no cumplir las condiciones para ser consideradas como tal.

Cuando un proyecto de obras no pueda calificarse como de construcción o rehabilitación debe analizarse la posibilidad de aplicar el tipo del 10% como ejecución de obras de renovación y reparación si se cumplen los requisitos necesarios. Se considerarán incluidas en ese concepto las ejecuciones de obras de renovación parcial de albañilería, saneamiento y fontanería, electricidad y pintura, que tengan por destinatario a quien utiliza la vivienda para su uso particular o a una comunidad de propietarios de viviendas o mayoritariamente de viviendas, siempre que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras y que la persona que las realice no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40% de la base imponible de la operación.

Las circunstancias de que el destinatario no actúa como empresario o profesional, utiliza la vivienda para uso particular y la relativa a que la construcción o rehabilitación de la vivienda ha concluido al menos dos años antes del inicio de las obras, podrán acreditarse mediante una declaración escrita firmada por el destinatario en la que haga constar, bajo su responsabilidad, las circunstancias indicadas.

La calificación de la ejecución de obras como prestación de servicios y no de entrega de bienes resulta esencial para valorar la procedencia del tipo reducido. Los materiales aportados que deben computarse a estos efectos serán todos los necesarios para llevar cabo las obras, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros.

El coste de los materiales será el precio de adquisición a terceros, salvo que sean producidos por el sujeto pasivo en cuyo caso se atenderá al coste de producción.

Los muebles de cocina, así como las encimeras de granito que sean objeto de instalación o montaje, tienen la consideración de materiales aportados en la medida en que se incorporan a la edificación.

Las entregas con o sin instalación de electrodomésticos tributarán siempre al tipo general del 21%."

La Normativa y Doctrina en la que se basa la Dirección General de Tributos es:

- Artículo 91.uno.2. 10º Ley 37/1992, de 28 de diciembre de 1992.
- Consulta Vinculante de la DGT V2430-18, de 10 de septiembre de 2018.

Fuente: INFORMA: Agencia Tributaria