



Novedades Newsletter
Consulting i Assessoriarvi SL
CL Antoni Gaudí 43
08696 La Pobla de Lillet
600.206.815
www.assessoriarvi.com

Novedades que merecen tu atención en el ámbito Fiscal

03/07/2017

Tipo impositivo aplicable: ejecución de obra

IS

Tributan al tipo impositivo del 10%, las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre las comunidades de propietarios de edificios de viviendas y el contratista, que tienen por objeto la construcción de garajes complementarios de los edificios de viviendas, siempre que se realicen en terrenos que sean elementos comunes de las comunidades y el número de plazas de garaje a adjudicar a cada uno de los propietarios no exceda de dos unidades.



Tipo impositivo: IVA

Tres comunidades de propietarios de sus respectivos edificios de viviendas, van a construir en unos solares colindantes de su propiedad, un determinado número de plazas de aparcamiento. Ante la duda de cuál debe ser el **tipo impositivo** que deben aplicar a la ejecución de obra elevan consulta a la DGT quien establece que:

Debe aplicarse a la ejecución de obra el **tipo reducido** del 10% siempre que (LIVA art.91.3.3º.uno):

- las operaciones realizadas tengan la **naturaleza jurídica** de ejecuciones de obra;
- las operaciones sean consecuencia de contratos **directamente formalizados** entre las comunidades de propietarios y el contratista, es decir, directamente concertados entre ellos;
- la ejecución de obra tenga por objeto la construcción de **garajes complementarios** de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, esto es, aquellas en las que al menos el 50% de la superficie construida se destine a dicha utilización;
- la ejecución de obra, se realice en terrenos o locales que sean **elementos comunes** de las comunidades de propietarios de las edificaciones; y
- el **número de plazas** de garajes a adjudicar a cada propietario no exceda de dos.

El incumplimiento de cualquier requisito apuntado y, particularmente en el supuesto de que los terrenos no sean elementos comunes de las comunidades de propietarios de las edificaciones de viviendas, se aplicará a estas ejecuciones de obra el **tipo general** del 21%.

Planteamiento Caso práctico

El Sr. X desea promover la construcción de una vivienda unifamiliar en un terreno de 2.000 metros cuadrados que recientemente adquirió en Guadalajara. Para ello, requiere los servicios de un arquitecto amigo suyo, quien se encarga de elaborar un proyecto. Para realizar la ejecución material de la obra, acude a una empresa constructora. En el contrato establecen que la misma se encargará de excavar el terreno adquirido por el Sr. X, y posteriormente se encargará de realizar toda la obra hasta llegar al resultado final. El Sr. X tiene un hermano que es propietario de una empresa de materiales de construcción, con lo cual, los materiales empleados para construir la vivienda son adquiridos directamente por el promotor y entregados a la constructora para su uso. El Sr. X ha previsto que a la finalización de la obra, encargará a una empresa madrileña la limpieza de fin de obra para proceder así a su inmediata ocupación. Por otra parte, el Sr. X, ya propietario de otra vivienda unifamiliar en La Costa del Sol, encarga realizar en el mismo una serie de obras de reforma, que consisten en habilitar como dormitorios la planta baja destinada a garajes, así como proceder al cerramiento de dos terrazas en la tercera planta de su casa para ampliar la superficie habitable de la misma. Se plantea cuál es el tipo impositivo aplicable a las mencionadas operaciones.

Solución

Las operaciones que realizará la constructora, empezando por la excavación, cimentación, estructura, hasta el resultado final (construcción de vivienda unifamiliar), tienen la naturaleza jurídica de ejecuciones de obra y tributan al tipo reducido del 10%. La confección del proyecto de obra por el arquitecto tiene la consideración de prestación de servicios, y no de

ejecución de obra, por lo que tributa al tipo general del 21%. Las compras de los materiales por la persona física promotora tributan al tipo general, pues dichas operaciones tienen la naturaleza de entregas, y no de ejecuciones de obra. Las operaciones de limpieza de fin de obra tienen la consideración de prestación de servicios, tributando al tipo general del 21%. Las obras de reacondicionamiento interior de un garaje para destinarlo a dormitorio no tienen la consideración de obras de construcción o rehabilitación de viviendas, y tributan consecuentemente al tipo general del 21%. Sin embargo, las obras de cerramiento de las terrazas, que supongan la ampliación de la superficie habitable son obras de construcción de viviendas y, por tanto, se les aplica el tipo reducido del 10%

Consejo

Usted va a adquirir un piso en una promoción de obra nueva que también tiene aparcamientos y trasteros. Si desea adquirir alguno de ellos, ¡no posponga su compra para más adelante y adquiéralos junto a la vivienda!

Mejor todo a la vez. Usted adquirirá un piso de obra nueva, pero pospondrá la adquisición de la plaza de parking y el trastero para más adelante, cuando disponga de más liquidez. ¡Atención! Pues bien, retrasar la compra de dichos anexos supone un mayor pago de impuestos, por lo que es mejor ampliar la hipoteca y comprarlo todo a la vez.

Menos impuestos al comprar...

IVA reducido. Cuando se adquiere una vivienda nueva (tanto si ésta va a constituir la vivienda habitual del adquirente como si no), se aplica el IVA al tipo reducido del 10%.

Y dicho tipo reducido también es aplicable a los anexos y las plazas de parking (hasta un máximo de dos plazas) que se adquieran en el mismo edificio y se entreguen en el mismo momento. ¡Atención! Si pospone la compra del parking y del trastero, cuando los adquiera deberá satisfacer el tipo general de IVA del 21% en lugar del tipo del 10%, encareciéndose la compra.

IRPF. La compra separada, además, tiene una incidencia negativa en el IRPF: el parking y el trastero ya no tendrán la consideración de vivienda

habitual. ¡Atención! Por tanto:

- Dado que usted estará disponiendo del parking y el trastero sin que sean considerados vivienda habitual, cada año deberá declarar en el IRPF una imputación de rentas del 1,1% del valor catastral de estos inmuebles. Dicho porcentaje se eleva al 2% del valor catastral si éste se ha actualizado en los últimos 10 años.

- Sólo podrá evitar dicha imputación si arrienda estos inmuebles.

Menos impuestos en la venta Reinversión. Pero aquí no acaban los ahorros por comprar de forma conjunta. Si en el futuro decide vender su vivienda habitual y los anexos y destina todo el importe obtenido a adquirir una nueva vivienda habitual, todas las ganancias que obtenga

quedarán exentas de IRPF (podrá aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual). ¡Atención! Si ha comprado de forma separada, en cambio, la ganancia que corresponda a los parkings y al trastero no quedará exenta.

De esta forma pagará un menor IVA y evitará tener que declarar una imputación de rentas en su IRPF todos los años.

Además, si en el futuro vende su vivienda y reinvierte en una nueva, también reducirá su tributación.

Análisis de Novedades 2017 ©