

IVA REDUÏT EN OPERACIONS D'OBRES DE REHABILITACIÓ I RENOVACIÓ D'HABITATGES

Normalment, l'IVA que ha de pagar el consumidor final és del 21%, però en certs casos se'ns permet pagar-ne només el 10%, segons ens diu l'**Article 91, apartat Un, 2, 10º de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de la Llei sobre l'Impost sobre el Valor Afegit**. Les comunitats de propietaris també s'atenen a aquesta llei, ja que són un consumidor final més del mercat. Però, en quines situacions serà possible canviar aquest tipus impositiu?

ÀMBIT I CONDICIONS D'APLICACIÓ

Segons aquesta llei, es podrà aplicar el **10% d'IVA en reparacions i renovacions** del edificis (o de parts d'aquests) quan:

- 1) El destinatari sigui una **persona física** i aquest **habitatge** renovat o rehabilitat sigui pel seu **ús particular** (per tant, no parlem de locals en els quals es desenvolupa una activitat econòmica). S'inclou la possibilitat de que el destinatari de les obres sigui l'anomenada comunitat de propietaris.
- 2) Que la construcció o rehabilitacions prèvies hagin acabat **2 anys** abans de començar aquestes noves obres.
- 3) Que la persona que farà les obres **no porti materials*** o, que si els aporta, el cost d'aquests materials **no sigui més gran que el 40%** de la base imposable de tota l'operació d'obra.

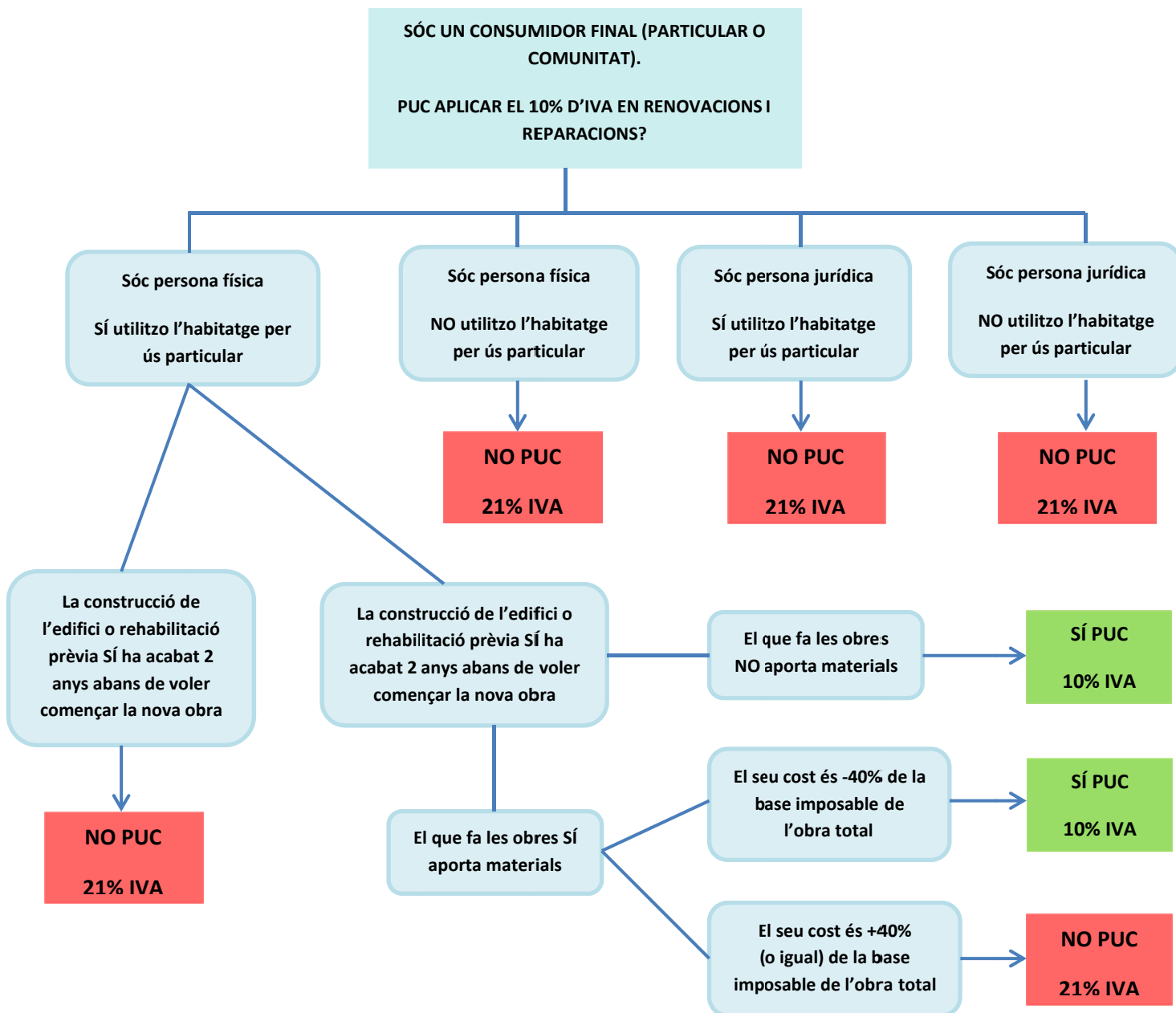
Per exemple, si tota l'obra de reparació costa 2.000€ i d'aquests, els materials per fer-la representen 600€ (un 30%), l'obra tributarà al 10%, però si aquests materials són 800€ o més, ja no tributarà al 10% sinó que al 21% (ja que representaran un 40% o més de la base imposable de tota l'obra).

*I què són els materials aportats? Són aquells materials necessaris que acabaran formant part material de l'edifici un cop acabades les obres (com maons, sorra, guix, etc.). No ho són els mitjans de producció utilitzats (com la maquinària o les eines utilitzades).

Fins el 2010, l'IVA del 10% només es podia aplicar en obres de paleta, però des de llavors s'inclouen en aquestes obres de reparació i/o rehabilitació altres activitats com les de fontaneria, pintura, electricitat, altres instal·lacions, muntatges, etc.

Si el propietari particular de l'habitatge compleix amb totes aquestes condicions, haurà de signar una declaració responsable conforme les coneix i les compleix, per tal d'aplicar el 10% d'IVA en reparacions i/o renovacions (es pot trobar a l'*Annex núm. 1*). Si són obres a una comunitat de propietaris, s'haurà de signar un altre tipus de declaració responsable, conforme

es coneixen i compleixen les condicions d'aquest determinat consumidor (es pot trobar a l'Annex núm. 2).



CASOS CONFUSOS - RESOLUCIÓ

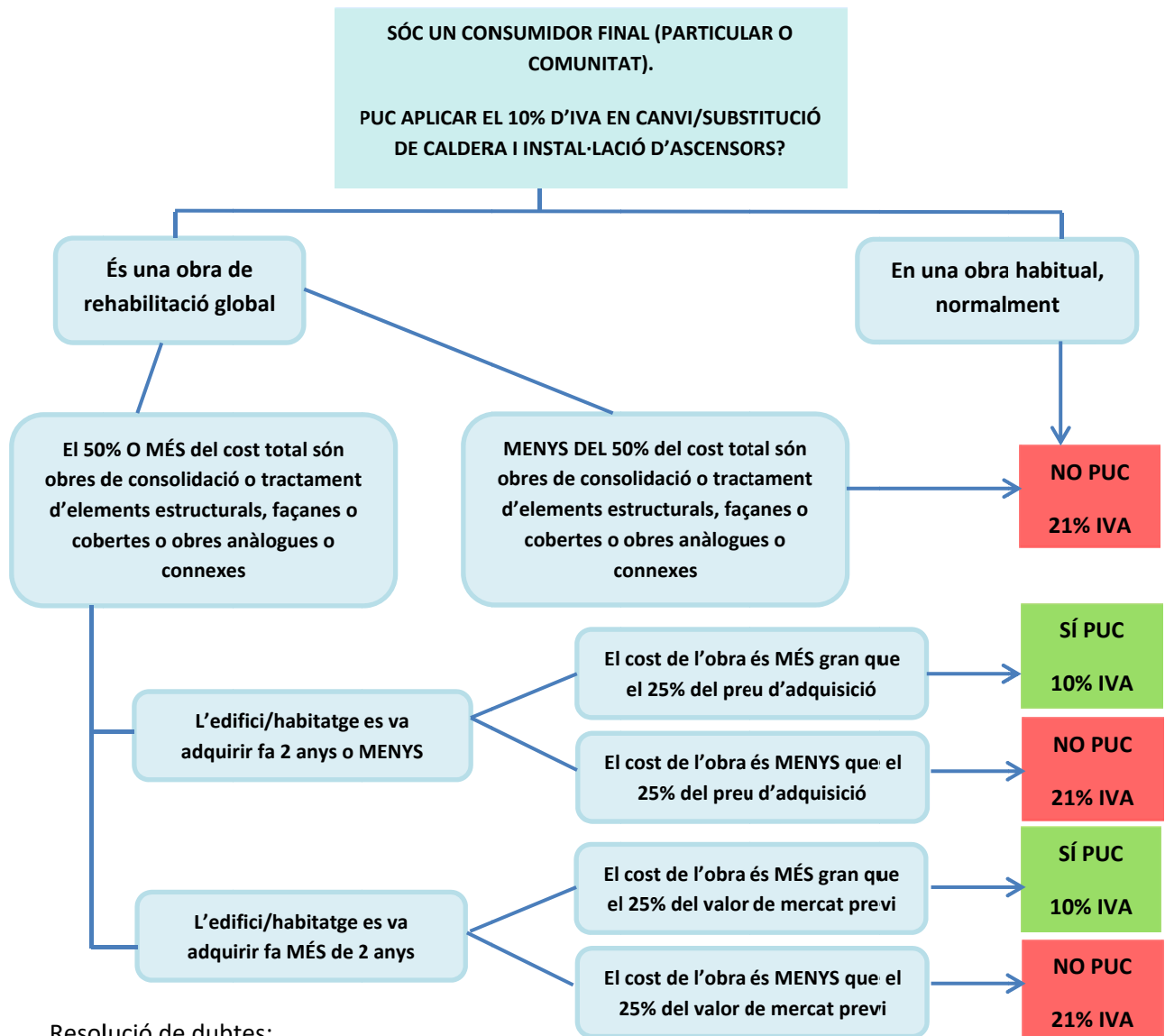
Alguns dels casos que poden crear confusió són els canvis/substitucions de calderes o instal·lació d'ascensors (incloent aquells per l'ús de discapacitats). **Normalment no** és possible aplicar el 10%, ja que es considera que el cost del material aportat és més gran que el 40% de la base imposable de tota l'obra. És a dir, el material sempre acabarà costant més que no pas el cost directe de la mà d'obra.

Però, **sí** que es podrà aplicar el 10% d'IVA en aquests casos (calderes i ascensors) quan formin part d'una obra global de rehabilitació de l'edifici. En aquest cas, **es considerarà obra global de rehabilitació** si:

- 1) Més del 50% del cost de l'obra ha de ser un cost que provingui d'obres de consolidació (reforç o substitució d'elements fet malbé) o de tractament d'elements estructurals, façanes o cobertes o d'obres anàlogues o connexes a les de rehabilitació.

Caldrà tenir proves físiques que acreditin aquestes obres i la seva naturalesa, com opinions de professionals experts independents i, si cal, una qualificació per part del col·legi de professionals.

- 2) Havent complert el primer requisit, a més, és necessari que **l'import total de l'obra sigui més gran que el 25% del preu d'adquisició** (si s'ha **adquirit** l'edifici **fa 2 anys o menys**) o del **valor de mercat** abans de la rehabilitació (sense tenir en compte, en els dos casos, el valor del sòl).



Resolució de dubtes:

https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/_Segmentos/_Ciudadanos/Vivienda/Obras en viviendas/IVA/Preguntas frecuentes/Preguntas frecuentes.shtml

Clara Rovira Muñoz

07/12/2020

DECLARACIÓN PARA QUE SE APLIQUE EL 10% DE IVA (OBRAS EN EL DOMICILIO DE UN PARTICULAR)

Don/Doña (*nombre de la persona física propietaria o arrendataria de la vivienda*), como propietario / como arrendatario (*indicar lo que corresponda*) de la vivienda sita en (*domicilio de la vivienda*), con relación a la ejecución de obra de renovación y reparación que se va a realizar en dicha finca,

MANIFIESTA

1. Que estoy utilizando la vivienda indicada para mi uso particular dicha y que no desarrollo en ella ninguna actividad económica o profesional.
2. Que la construcción o rehabilitación de la vivienda ha concluido al menos dos años antes del inicio de las obras de renovación y reparación que van a ser llevadas a cabo por el contratista (*indicar el nombre del contratista*).
3. Que la empresa contratista no va a aportar materiales a las mencionadas obras, o, si los aporta, su coste no excederá del 40% del importe total de las obras.
4. Que estas circunstancias permiten que los servicios de albañilería prestados sobre la mencionada vivienda se facturen al 10 % de IVA.

Y para que conste, y a los efectos de que la empresa contratista expida sus facturas repercutiendo el 10% de IVA, expide la presente en (*lugar y fecha*).

DECLARACIÓN PARA QUE SE APLIQUE EL 10% DE IVA (OBRAS EN UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS)

Don (*nombre de la persona que firma esta comunicación*), como administrador de la comunidad de propietarios de la finca sita en (*domicilio del edificio*), y con relación a las obras de albañilería que se van a realizar en los elementos comunes del mencionado edificio,

MANIFIESTA

1. Que al menos el 50% de la superficie construida del inmueble corresponde a viviendas.
2. Que dichas viviendas son utilizadas para uso particular por las personas que las ocupan.
3. Que la construcción o rehabilitación de la finca ha concluido al menos dos años antes del inicio de las obras de renovación y reparación que se van a efectuar y que fueron acordadas por junta de propietarios en fecha (*fecha del acuerdo de realización de las obras*).
4. Que la empresa contratista no va a aportar materiales a las mencionadas obras, o, si los aporta, su coste no excederá del 40% del importe total de las obras.
5. Que estas circunstancias permiten que los servicios de renovación y reparación prestados en los elementos comunes de la mencionada finca se facturen al 10 % de IVA.

Y para que conste, y a los efectos de que la empresa contratista expida sus facturas repercutiendo el 10% de, expide la presente en (*lugar y fecha*).