BASE DE DATOS DE NORMACEF

Referencia: NFC059107
DGT: 19-04-2016
Nº DE CONSULTA VINCULANTE: V1714/2016

SUMARIO:

IVA. Tipo reducido. Ejecuciones de obra relacionadas con la construcción o rehabilitación de viviendas. Una entidad mercantil va a efectuar obras de renovación de los viales privados de una urbanización para la comunidad de propietarios de la misma. Pues bien, se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización. De la información disponible se deduce que las ejecuciones de obra analizadas no cumple las condiciones anteriormente señaladas para la aplicación del tipo impositivo reducido recogido en el art. 91.Uno.3.1º y 3º de la Ley 37/1992 (Ley IVA), así como tampoco las señaladas en el art. 91.Uno.2.10º de la misma Ley, al tratarse de renovación de los viales de una urbanización, que ni forman parte de los edificios de viviendas, ni pueden considerarse anexos de las mismas. Por consiguiente, las ejecuciones de obra objeto de renovación de los viales privados de una urbanización, efectuadas para la comunidad de propietarios de la misma, tributarán al tipo impositivo general del 21 por ciento. Tampoco procede la aplicación del tipo reducido a los honorarios profesionales devengados por el arquitecto técnico por el proyecto y dirección de obra, a los que será de aplicación igualmente el tipo general del 21 por ciento.

PRECEPTOS:

Ley 37/1992 (Ley IVA), arts. 6, 20, 90 y 91.

Descripción sucinta de los hechos:

La entidad consultante es una entidad mercantil que va a efectuar obras de renovación de los viales privados de una urbanización para la comunidad de propietarios de la misma.

Cuestión planteada:

Tipo impositivo aplicable a dichas obras de renovación de calles de una urbanización. Tipo aplicable a los honorarios del arquitecto técnico director de la obra.

Contestación:

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 90, apartado uno, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), el citado tributo se exigirá al tipo impositivo del 21 por ciento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

El artículo 91, apartado uno. 3, números 1º y 3º de la citada Ley, determina que se aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento a:

"1º. Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización.

(…)

3º. Las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre las comunidades de propietarios de las edificaciones o partes de las mismas a que se refiere el número 1.º anterior y el contratista que tengan por objeto la construcción de garajes complementarios de dichas edificaciones, siempre que dichas ejecuciones de obra se realicen en terrenos o locales que sean elementos comunes de dichas comunidades y el número de plazas de garaje a adjudicar a cada uno de los propietarios no exceda de dos unidades.”.

A estos efectos, por anexos o anejos de edificios destinados a viviendas se entienden, entre otros, además de las plazas de garaje, los sótanos, las buhardillas o trasteros, escaleras, porterías, así como pistas de deporte, jardines, piscinas y espacios de uso común en la propia parcela y que se transmitan simultáneamente con ellos.

2.- En cuanto al concepto de obras de rehabilitación, el artículo 20, apartado uno, número 22º, letra B), de la misma Ley, dispone que a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones son las que reúnan los siguientes requisitos:

"1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por ciento 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.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento 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.".

3.- En todo caso, cuando un proyecto de obras no puede calificarse de rehabilitación, hay que considerar lo dispuesto por el artículo 91, apartado uno.2, número 10º, de la Ley 37/1992, la cual establece que se aplicará el tipo impositivo del 10 por ciento a las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

"a) 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.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) 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.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.".

4.- Con respecto al concepto de edificaciones, el artículo 6 de la Ley del Impuesto dispone lo que sigue:

"Uno. A los efectos de este Impuesto, se considerarán edificaciones las construcciones unidas permanentemente al suelo o a otros inmuebles, efectuadas tanto sobre la superficie como en el subsuelo, que sean susceptibles de utilización autónoma e independiente.

Dos. En particular, tendrán la consideración de edificaciones las construcciones que a continuación se relacionan, siempre que estén unidas a un inmueble de una manera fija, de suerte que no puedan separarse de él sin quebranto de la materia ni deterioro del objeto:

a) Los edificios, considerándose como tales toda construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir al desarrollo de una actividad económica.

(…)

Tres. No tendrán la consideración de edificaciones:

a) Las obras de urbanización de terrenos y en particular las de abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, redes de distribución de gas, instalaciones telefónicas, accesos, calles y aceras.

(…).".

5.- En consecuencia, este Centro directivo le informa de lo siguiente:

Se considerarán destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha utilización. Del escrito de consulta se deduce que las ejecuciones de obra objeto de consulta no cumple las condiciones anteriormente señaladas para la aplicación del

tipo impositivo reducido recogido en el artículo 91, apartado uno. 3, números 1º y 3º de la Ley 37/1992, así como tampoco las señaladas en el artículo 91, apartado uno.2, número 10º, de la misma Ley , al tratarse de renovación de los viales de una urbanización, que ni forman parte de los edificios de viviendas, ni pueden considerarse anexos de las mismas.

Por consiguiente, las ejecuciones de obra objeto de consulta (renovación de las calles de una urbanización) efectuadas para la comunidad de propietarios de la misma, tributarán al tipo impositivo general del 21 por ciento.

Tampoco procede la aplicación del tipo reducido a los honorarios profesionales devengados por el arquitecto técnico por el proyecto y dirección de obra, a los que será de aplicación igualmente el tipo general del 21 por ciento.

6.- Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.